

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "*Capistratum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah. Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, 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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah

ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Definisi pendaftaran tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) PP Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Dari definisi pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat diuraikan unsur-unsurnya yaitu :

- a. Adanya serangkaian kegiatan.

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan menghasilkan dua macam data yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah

keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.¹¹

b. Dilakukan oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

c. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian agar tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara teratur.

Kata “teratur” dalam unsur ini menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum,

¹¹ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.288.

biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara- negara lain yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.¹²

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani

¹² *Ibid*, hlm.289.

Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.¹³

2. Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Jika dilihat dalam penjelasan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan Asas Sederhana bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk

¹³ *Ibid*, hlm.290.

itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- 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. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah ini meliputi : kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak.
- 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.

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Guna mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts cadaster. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.¹⁴

4. Obyek Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi :

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

¹⁴ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.294.

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah maka pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah (Pasal 9 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997).¹⁵ Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu *pertama* kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan *kedua* kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi : pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi : pendaftaran perubahan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara

¹⁵ *Ibid*, hlm.298.

sporadik.¹⁶ Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.¹⁷ Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui Ajudikasi. Yang dimaksud dengan Ajudikasi menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

B. Tinjauan tentang Hak Milik atas tanah

1. Pengertian Hak Milik atas tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak milik dapat dilakukan melalui jual-beli, hibah, atau juga melalui pewarisan. Hak Milik memiliki sifat turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih

¹⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, hlm.136.

¹⁷ *Ibid.*

karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya selama memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.¹⁸ Terkuat maksudnya adalah Hak Milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuhi artinya Hak Milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain, ini berarti Hak Milik dapat menjadi hak induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain.

Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang Hak Milik tidak terbatas. Selain bersifat terkuat dan terpenuhi, Hak Milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralihnya Hak Milik kepada pihak lain dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik. Perlu juga diperhatikan bahwa Hak Milik tidak dapat dialihkan kepada orang asing dan badan hukum karena orang asing dan badan hukum tidak dapat menjadi subyek Hak Milik, sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.¹⁹ Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik yang diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32,

¹⁸ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Cetakan I*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hlm.5.

¹⁹ Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.2.

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk bangunan tidak wajib didaftar.

Pada prinsipnya Hak Milik atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA yang menentukan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” artinya tidak dibenarkan bahwa Hak Milik yang dipunyai seseorang dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi tetapi juga tetap memperhatikan kepentingan masyarakat luas.²⁰ Adanya fungsi sosial tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan diabaikan dengan kepentingan masyarakat akan tetapi seimbang antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat.

2. Subyek Hak Milik atas tanah

Berdasarkan Pasal 21 UUPA menentukan yang dapat mempunyai Hak Milik yaitu :

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah

²⁰ Eddy Ruchiyat, 1992, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA Cetakan III*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.44.

berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau dan Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- d. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan pada ayat (3) pasal ini.

Pemberian Hak Milik kepada badan-badan hukum ditegaskan di dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menentukan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik atas tanah adalah Bank pemerintahan, badan keagamaan, dan badan social yang ditunjuk oleh pemerintah.

3. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah diatur dalam Pasal 23 UUPA yang mementukan bahwa :

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

Pendaftaran Hak Milik atas tanah merupakan suatu hal yang wajib dilakukan, bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya dan pembebanan terhadap Hak Milik atas tanah wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah, pendaftaran tanah menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat hak atas tanah yang merupakan alat pembuktian yang kuat.²¹

4. Terjadinya Hak Milik atas tanah

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu :

a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibing*). Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin

²¹ Kartini Muljadi dkk, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak Atas Tanah Edisi 1*, Cetakan III, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm.85.

oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah*, *matok galeng*, *matok sirah gilir galeng*, dan sistem *bluburan*. Yang dimaksud dengan lidah tanah (*Aanslibing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah.²²

b. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah

Hak Milik atas tanah ini semula berasal dari tanah Negara dan terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila pemohon telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) dan SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak, pendaftaran SKPH menandai lahirnya Hak Milik atas tanah.²³

c. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

²² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.96.

²³ *Ibid.*

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).²⁴ Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

5. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah adalah sebagai berikut :

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.²⁵

b. Dialihkan/ pemindahan hak

²⁴ Effendi Perangin, *Op.cit.*, hlm.145.

²⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.94.

Dialihkan/ pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/ pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.²⁶

6. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA, Hak Milik hapus karena :

- (1) Tanahnya jatuh kepada negara
 - a) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - c) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - d) Karena diterlantarkan
 - e) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

- (2) Tanahnya musnah

Hak Milik yang menjadi hapus jika tanahnya jatuh kepada Negara karena diserahkan secara sukarela, biasanya penyerahan tanah tersebut dilakukan dengan “melepaskan hak” dengan tujuan

²⁶ *Ibid.*

agar diberikan kepada suatu pihak tertentu dengan hak atas tanah yang baru. Selain itu hak milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan *landreform* yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* berdasarkan ketentuan yang berlaku.²⁷

C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tujuan diadakannya percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap atau PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara

²⁷ Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.2.

pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka secara akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Obyek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset Pemerintah/ Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi dan bidang tanah lainnya.

Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat dilakukan melalui Program Nasional Agraria/ Program Daerah Agraria (PRONA/PRODA); Program Lintas Sektor; Kegiatan dari Dana Desa; kegiatan massal swadaya masyarakat; atau kegiatan massal lainnya, gabungan dari beberapa atau seluruh kegiatan yang ada sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses pendaftaran tanahnya, dan oleh Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan telah dibukukan dalam daftar-daftar, maka oleh Kepala Kantor diterbitkan sertipikat Hak atas tanahnya untuk disampaikan kepada yang berhak.

3. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap meliputi berbagai macam tahapan sebagai berikut :

- a. Persiapan, seluruh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan informasi secara terbuka kepada masyarakat bahwa akan dilaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap baik secara langsung ataupun melalui berbagai media.
- b. Penyuluhan, dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas (satuan tugas) Yuridis bersama Satgas (satuan tugas) Fisik. Dalam penyuluhan disampaikan tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, dokumen yuridis yang perlu disiapkan dan jadwal pengumpulan data yuridis.
- c. Pengumpulan Data Yuridis, dilaksanakan oleh Pengumpul Data Yuridis yaitu seorang Aparatur Sipil Negara dan/atau non Aparatur Sipil Negara yang telah ditetapkan untuk melaksanakan tugas mengumpulkan data yuridis.
- d. Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak, analisis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi Percepatan terkait data kepemilikan yang memiliki hubungan hukum antara subyek/peserta pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan tanah obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap yang kemudian hasilnya akan dikelompokkan

berdasarkan ketentuan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

- e. Pemeriksaan tanah, untuk memastikan keterangan yang tertuang dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan.
- f. Pengumuman, hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan/atau diterbitkannya sertipikat hak atas tanah atas suatu bidang diumumkan pada papan pengumuman di Kantor Pertanahan, Kantor Kelurahan/Desa, Sekretariat RT/RW dan/atau web portal daerah/Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- g. Penerbitan SK Penetapan Hak (Surat Keputusan Pengakuan Hak Atas Tanah) dan SK Penegasan/ Pengakuan Hak (Surat Keputusan Penegasan Hak Atas Tanah).
- h. Pembukuan hak, pencetakan Buku Tanah dan salinannya (sertipikat hak atas tanah).
- i. Penyerahan sertipikat, dicatat dalam Daftar Isian Penyerahan Sertipikat.²⁸

D. Tinjauan tentang Kepastian Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan kepastian hukum merupakan perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban warga negaranya. Pengertian asas kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan

²⁸ <http://kepri.bpn.go.id>, diakses Rabu, 18 Oktober 2017.

cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Pengertian asas kepastian hukum dalam penyelenggaraan negara adalah sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus bisa menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu atau kelompok. Dalam asas kepastian hukum, tidak boleh ada hukum yang saling bertentangan, hukum harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat umum. Pengertian asas kepastian hukum yaitu hukum berlaku tidak surut sehingga tidak merusak integritas sistem yang ada. Selain itu kepastian hukum juga menyangkut dengan adanya peraturan pelaksanaannya. Kepastian hukum akan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum negara yang telah ditentukan. Adanya kepastian hukum dapat membuat masyarakat bisa lebih tenang dan tidak mengalami kerugian akibat pelanggaran hukum dari orang lain.²⁹

Dalam pendaftaran tanah sendiri yang dimaksud dengan kepastian hukum yang merupakan salah satu dari tujuan pendaftaran tanah meliputi Kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Kepastian status hak yang didaftar artinya dengan

²⁹ <http://www.pengertianmenurutparaahli.com>, diakses pada Rabu, 18 Oktober 2017.

dilaksanakannya pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf. Kepastian subjek hak artinya, dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (WNI atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat dan badan hukum publik. Kepastian objek hak artinya, dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti mengenai letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, maka pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.³⁰

E. Hasil Penelitian

1. Monografi Lokasi Penelitian

Kabupaten Nagekeo merupakan kabupaten baru sebagai pemekaran dari Kabupaten Ngada di Provinsi Nusa Tenggara Timur diresmikam pada tanggal 22 Mei 2007 melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Nagekeo di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Secara geografis, Kabupaten Nagekeo terletak pada koordinat 8^o26'00" Lintang Utara sampai dengan 8^o64'40" Lintang Selatan dan 121^o6'20" Bujur Barat sampai dengan

³⁰ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.293.

121°32'00" Bujur Timur. Secara Administratif, batas-batas wilayah Kabupaten Nagekeo adalah sebagai berikut :

Utara : Laut Flores

Selatan : Laut Sawu

Timur : Kabupaten Ende

Barat : Kabupaten Ngada

Luas wilayah Kabupaten Nagekeo adalah 1.416,96 Km², yang terdiri dari 7 Kecamatan, yaitu : Kecamatan Mauponggo dengan luas wilayah 102,52 Km², Kecamatan Keo Tengah dengan luas wilayah 65,62 Km², Kecamatan Nangaroro dengan luas wilayah 238,02 Km², Kecamatan Boawae dengan luas wilayah 325,42 Km², Kecamatan Aesesa dengan luas wilayah 432,29 Km², Kecamatan Aesesa Selatan dengan luas wilayah 71,00 Km², dan Kecamatan Wolowae dengan luas wilayah 182,09 Km². Kabupaten Nagekeo memiliki 84 desa, 329 dusun dan 1.062 RT. Kecamatan terbesar adalah Kecamatan Aesesa dengan luas wilayah 432,29 Km² atau 30,51% dari luas Kabupaten Nagekeo, sedangkan kecamatan terkecil adalah Kecamatan Keo Tengah dengan luas wilayah 65,62 Km² atau 4,63% dari luas Kabupaten Nagekeo.

Jumlah penduduk Kabupaten Nagekeo pada Tahun 2017 berdasarkan hasil proyeksi sebanyak 163.947 jiwa, yang terdiri dari 81.000 jiwa penduduk laki-laki dan 82.947 jiwa penduduk perempuan.

Di tahun 2017 menunjukkan peningkatan jumlah penduduk sebesar 1,40% dibandingkan dengan tahun 2016.

2. Data Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah 30 (tiga puluh) orang pemilik tanah Hak Milik yang mengikuti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2017 dan telah memperoleh sertipikat. Lima belas (15) orang pemilik tanah berasal dari Desa Aeram dan lima belas (15) orang pemilik tanah berasal dari desa Mbay I. Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan identitas responden sebagai berikut :

a. Tingkat Usia Responden

Tingkat usia responden dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 1

Tingkat Usia Responden

No.	Tingkat Usia	Jumlah (orang)	%
1	31-40 tahun	10	33
2	41-50 tahun	12	40
3	51-60 tahun	5	17
4	61-70 tahun	3	10
Jumlah		30	100

Sumber data : Data primer 2017

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui dari 30 orang responden, usia responden dengan jumlah tertinggi adalah 41-50 tahun yaitu 12 orang responden dengan presentase 40%. Usia responden dengan jumlah terendah adalah 61-70 tahun yaitu 3 orang responden dengan presentase 10%.

b. Latar Belakang Pendidikan

Latar belakang pendidikan responden dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 2

Latar Belakang Pendidikan Responden

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah (orang)	%
1	SD	6	20
2	SMP	2	7
3	SMA	9	30
4	Diploma III	6	20
5	Strata I	7	23
Jumlah		30	100

Sumber data : Data primer 2017

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui yaitu dari tiga puluh (30) orang responden, tingkat pendidikan responden terbanyak adalah tingkat SMA sebanyak sembilan (9) orang responden dengan presentase 30%, sedangkan tingkat pendidikan

responden terendah adalah tingkat SMP sebanyak 2 orang responden dengan presentase 7%. Dengan latar belakang tingkat pendidikan di atas, responden cukup mengerti dan mengetahui mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), banyaknya responden yang telah memperoleh pendidikan yang cukup (wajib belajar 9 tahun) sehingga dalam proses pengumpulan data dan syarat-syarat yang diperlukan tidak mengalami kendala.

c. Pekerjaan Responden

Pekerjaan responden dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 3

Pekerjaan Responden

No.	Pekerjaan	Jumlah (orang)	%
1	Pedagang	5	17
2	Petani	10	33
3	PNS	8	27
4	Ibu RT	3	10
5	Pensiunan	4	13
Jumlah		30	100

Sumber data : Data primer 2017

Berdasarkan tabel di atas dari tiga puluh (30) orang responden, pekerjaan responden dengan jumlah paling banyak adalah Petani yaitu sebanyak sepuluh (10) orang responden dengan presentase 33%, sedangkan pekerjaan responden dengan jumlah

paling sedikit adalah Ibu Rumah Tangga, sebanyak tiga (3) orang responden dengan presentase 10%.

d. Cara Responden Memperoleh Tanah

Cara responden memperoleh tanah dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 4

Cara Responden Memperoleh Tanah

No.	Cara memperoleh tanah	Jumlah (orang)	%
1	Pewarisan	9	30
2	Jual- beli	21	70
Jumlah		30	100

Sumber data : Data primer 2017

Berdasarkan data di atas dapat diketahui bahwa dari tiga puluh (30) orang responden yang ada, sebanyak 21 orang responden dengan presentase 70% memperoleh tanah melalui jual-beli, dan responden paling sedikit berjumlah sembilan (9) orang dengan presentase 30% memperoleh tanah dari pewarisan.

3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Secara Sistematis Lengkap di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur

Pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Berikut adalah tahapan-tahapan yang dilakukan melalui kegiatan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

a. Penetapan Lokasi

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dilakukan dengan berdasarkan ketersediaan anggaran khusus PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD, diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, dana desa, lintas sektor, massal swadaya masyarakat, *Corporate Social Responsibility* (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 mempertimbangkan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan. Apabila lokasi yang ditetapkan dalam PTSL sebagaimana dimaksud terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi obyek PTSL letaknya berdekatan.

Apabila lokasi tanah obyek redistribusi tanah *landreform* ditetapkan sebagai obyek PTSL maka dengan sendirinya dikeluarkan dari obyek *landreform* dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme PTSL. Pelaksanaan PTSL atas obyek redistribusi tanah *landreform* besaran dan komponen

anggarannya disesuaikan dengan anggaran PTSL atau anggaran PRONA/PRODA. Penyesuaian anggaran dilakukan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal tanah obyek transmigrasi dan konsolidasi tanah yang menjadi obyek PTSL penerbitan Sertipikat Hak atas Tanahnya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal Penetapan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Nagekeo diawali dengan dikeluarkannya Surat Keputusan (SK) Penetapan Lokasi Nomor : 30/KEP-53.17/VI/2017 pada tanggal 19 Juni 2017 tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahap II di Kabupaten Nagekeo Tahun 2017 oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nagekeo. Dalam SK Penetapan Lokasi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan menetapkan dalam Pasal 1 : Kecamatan Aesesa

- 1) Kelurahan/ Desa Mbay I
- 2) Kelurahan Towak
- 3) Kelurahan/ Desa Aeramo
- 4) Desa Nggolombay
- 5) Desa Tedakisa
- 6) Desa Olaia

7) Desa Labolewa

Kecamatan : Boawae

1) Kelurahan Wolopogo

2) Kelurahan Nageoga

3) Kelurahan Nagespadhi

4) Desa Rowa

sebagai lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun Anggaran 2017 di Kabupaten Nagekeo. Sumber pendanaan untuk Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berasal dari Daftar Isian Program Anggaran Nomor : SP DIPA-056.01.2.681727/2017 tanggal 7 Desember 2016. Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan dalam hal perubahan itu benar-benar diperlukan. Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkan perubahan lokasi PTSL kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan dimaksud.

b. Pembentukan Panitia Ajudikasi

Panitia Ajudikasi PTSL berdasarkan pasal 9 (sembilan) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mempunyai tugas sebagai berikut : menyiapkan rencana kerja PTSL, 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, memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan data Yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan, memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan, mengesahkan hasil pengumuman yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak, menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan, dan melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis). Satgas yang membantu Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan atau meliputi beberapa desa/kelurahan, susunan panitia PTSL adalah sebagai berikut :

- 1) Ketua panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan ;
- 2) Wakil ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan ;
- 3) Wakil ketua merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan ;
- 4) Sekretaris yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan ;
- 5) Petugas Pengumpul Data Yuridis (Puldadis) yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan ;
- 6) Petugas Pengumpul Data Fisik (Puldasik) yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan ;
- 7) Kepala Desa/Kelurahan setempat ;
- 8) Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.

Dalam hal diperlukan, anggota panitia Ajudikasi PTSL dapat ditunjuk dari pegawai komponen seksi lain, selain seksi Hubungan Hukum Keagrariaan dan Infrastruktur Keagrariaan di lingkungan Kantor Wilayah BPN maupun Kantor Pertanahan. Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya aparat pelaksana, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan

melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.

Susunan Panitia Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo tertanggal 28 April 2017 Nomor : 25/KEP-53.17/IV/2017 tentang Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Satuan Tugas Fisik, dan Satuan Tugas Yuridis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Nagekeo 2017 adalah sebagai berikut :

- 1) Dominikus B. Insantuan, S.SiT, M.Pd. (Kepala Kantor Pertanahan) sebagai Ketua Panitia Ajudikasi.
- 2) Terezinha Gusmao, S.SiT. (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah) sebagai anggota.
- 3) Johanes Paulus Pertama, S.ST (Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan) sebagai anggota.
- 4) Silvester Siu, S.Sos (Kepala Seksi Penataan dan Pengaturan Pertanahan) sebagai anggota.
- 5) Abdul Latif, SE (Lurah Mbay I) sebagai anggota.
- 6) Kristoforus Da Santo Leba (Kepala Desa Mggolombay) sebagai anggota.
- 7) Petrus Nawi (Kepala Desa Rowa) sebagai anggota.

- 8) Yosefina S.S.U.Boleng, A.Md (Lurah Wolopogo) sebagai anggota.
- 9) Fransiska Owa (Lurah Nageoga) sebagai anggota.
- 10) Seravinus Mena (Kepala Desa Aeramo) sebagai anggota.
- 11) Ngebu Raymundus (Lurah Towak) sebagai anggota.
- 12) Shinta Khrisna Wijayanti, SS (Lurah Nagespadhi) sebagai anggota.
- 13) Yohanes Jhon Kama (Kepala Desa Olaia) sebagai anggota.
- 14) Longginus Egho (Lurah Wolowea Timur) sebagai anggota.

Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Nagekeo melaksanakan dan menyelesaikan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap secara tertib, lancar, tepat waktu, dapat bertanggungjawab/ akuntabel. Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mempunyai tugas :

- 1) Menyiapkan rencana kerja percepatan Pendaftaran Tanah;
- 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 tanah sesuai dengan aturan yang berlaku;
- 4) Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;

- 5) Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- 6) Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- 7) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak dan;
- 8) Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis).

Peran Kepala Desa/ Lurah dalam Kegiatan PTSL di Kabupaten Nagekeo yaitu memberikan keterangan tentang riwayat penguasaan atau kepemilikan tanah secara yuridis, memberikan keterangan tentang riwayat penguasaan atau kepemilikan tanah secara fisik, menyaksikan pengukuran bidang tanah yang ada dalam wilayahnya, membantu penyelesaian bila ada konflik di lapangan, dan juga merupakan anggota panitia pemeriksaan tanah

A. Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dibantu oleh Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis).

c. Penyuluhan

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo pada tanggal 9 Januari 2017 mengeluarkan Surat Keputusan Nomor :

18/KEP-53.17/I/2017 tentang Susunan Tim Penyuluhan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Nagekeo Tahun 2017. Tim penyuluhan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mempunyai tugas : melaksanakan penyuluhan pada lokasi-lokasi kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; membuat Berita Acara Penyuluhan; menyampaikan laporan dan menyerahkan hasil kegiatan Tim penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Penyuluhan mengenai PTSL dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo bersama dengan Panitia Ajudikasi di setiap Desa/Kelurahan berdasarkan SK Penetapan Lokasi yang sudah ada kepada warga masyarakat yang akan mengikuti PTSL. Dalam penyuluhan masyarakat diberi penjelasan mengenai manfaat pelaksanaan PTSL bagi masyarakat sendiri, bagi Pemerintah dan bagi Negara atas hasil pelaksanaan PTSL. Selain itu masyarakat juga diberi penjelasan mengenai tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL, penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah, dokumen yuridis yang perlu disiapkan oleh peserta PTSL, serta menyangkut pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL dan kemungkinan biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

Bagi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang memperoleh tanahnya dari pewarisan, maka peserta tersebut harus mengkonversikan atau merubah kepemilikan hak atas tanah yang lama kepada pemilik hak atas tanah yang baru sebagaimana sembilan orang responden yang memperoleh tanahnya dari pewarisan harus mengkonversikan tanahnya dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan untuk mengajukan permohonan konversi, sebagai berikut :

- 1) Formulir Permohonan
- 2) Surat Keterangan Desa
- 3) Surat Kematian Pewaris
- 4) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) ahli waris yang telah dilegalisir
- 5) Fotokopi Kartu Keluarga (KK) ahli waris yang telah dilegalisir
- 6) SPPT PBB Tahun 2017
- 7) Surat pernyataan waris
- 8) Surat pernyataan pembagian waris

Pewarisan merupakan salah satu peralihan Hak Milik. Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara

hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

d. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis

Dalam rangka optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan PTSL maka Panitia Ajudikasi PTSL dapat menggunakan kantor pembantu (*basecamp*) di lokasi kegiatan PTSL, kegiatan pengumpulan Data Fisik dan pengumpulan Data Yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis harus dilakukan secara bersamaan dalam 1 (satu) Tim untuk setiap desa/kelurahan lokasi obyek PTSL dan Kegiatan pengumpulan Data Yuridis harus dikoordinasikan dengan Pemerintah Desa, Kelurahan, Kecamatan, dan Pemerintah Kabupaten/Kota agar data yuridis peserta Ajudikasi PTSL dapat dikumpulkan secara kolektif pada suatu tempat yang telah ditetapkan sebelumnya untuk masing-masing desa/kelurahan atau kecamatan.

Satgas Fisik PTSL Kabupaten Nagekeo mempunyai tugas yaitu sebagai penyedia Peta Dasar Pendaftaran baik dalam bentuk peta dan/ atau citra; pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada gambar ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya; melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan Peta Bidang Tanah, serta menandatangani surat ukur; dan menjalankan prosedur dan memasukan data dan informasi yang berkaitan dengan Data Fisik

bidang tanah pada aplikasi KKP yang menghasilkan informasi tentang Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah, Daftar Tanah, Peta Pendaftaran, dan Surat Ukur, serta informasi lainnya.

Pengumpulan dan pengelolaan Data Fisik peserta PTSL Kabupaten Nagekeo dilakukan oleh Petugas Pengumpul Data Fisik (Puldasik) sedangkan untuk pengumpulan dan pengelolaan data yuridis dilakukan oleh Petugas Pengumpul Data Yuridis (Puldadis). Dalam hal 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. Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan secara manual serta menggunakan teknologi survei dan pemetaan yang ada. Dalam melakukan pengukuran bidang tanah Petugas Puldasik Kabupaten Nagekeo juga mengalami kendala karena kurangnya SDM (Sumber Daya Manusia), selain itu kondisi lokasi/ topografi bidang tanah yang tidak mendukung serta peralatan yang kurang lengkap mempersulit mereka untuk memenuhi target yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, untuk membantu Petugas Puldasik Kabupaten Nagekeo dalam menjalankan tugasnya, maka dibantu oleh Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi sebagai pihak ketiga.

Satgas Yuridis bertugas melaksanakan dan menyelesaikan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap secara tertib, lancar, tepat waktu, dan bertanggungjawab/ akuntabel. Selain itu Satgas Yuridis memiliki berbagai tugas antara lain :

- 1) Melaksanakan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah;
- 2) Melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah;
- 3) Melakukan penyelidikan riwayat kepemilikan tanah;
- 4) Menyiapkan pengumuman mengenai Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- 5) Menginventarisasi keberatan yang ada dan mengupayakan penyelesaiannya;
- 6) Menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau penegasan hak atas tanah;
- 7) Menjalankan prosedur dan memasukan informasi yang berkaitan dengan Data Yuridis pada aplikasi KKP; dan
- 8) Membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu.

Pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan oleh Petugas Puldadis, antara lain mengumpulkan data-data peserta PTSL kemudian melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah, melakukan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah, membuat daftar bidang-bidang tanah, menyiapkan pengumuman mengenai Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah. Dalam pengolahan data dan pembuktian haknya Data Yuridis yang telah terkumpul dilakukan

analisis oleh Panitia Ajudikasi menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum peserta PTSL dengan obyek PTSL. Hasil analisis Data Yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) Kluster, sebagai berikut :

- 1) Kluster 1 (K1) yaitu untuk bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran oleh petugas dan memenuhi syarat untuk dapat diberikat sertipikat hak atas tanah. Di Kelurahan Mbay I sebanyak 1.080 bidang/sertipikat masuk dalam kelompok K1, sedangkan di Kelurahan/ Desa Aeramo sebanyak 362 bidang/sertipikat masuk dalam kelompok K1. Semua responden yaitu sebanyak 30 (tiga puluh) orang responden penulis, bidang tanahnya masuk dalam kategori K1.
- 2) Kluster 2 (K2) yaitu untuk bidang tanah yang bisa dilakukan pengukuran, tetapi tanahnya bersengketa di pengadilan. Kegiatan PTSL di Kabupaten Nagekeo, tidak terdapat bidang tanah yang masuk dalam kelompok K2.
- 3) Kluster 3 (K3) yaitu untuk bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran oleh petugas, tetapi subyeknya tidak jelas atau tidak dapat diketahui dengan jelas pemilik tanahnya, sehingga sertipikat tanahnya belum diproses. Sebanyak 1.610 bidang tanah, masuk dalam kelompok K3.
- 4) Kluster 4 (K4) yaitu untuk bidang tanah yang belum diambil koordinat tanahnya karena sudah bersertipikat dan belum

masuk kedalam Peta Link Geo KKP. Tidak ada bidang tanah peserta PTSL Kabupaten Nagekeo yang masuk dalam kelompok K4.

e. Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan oleh Panitia Ajudikasi Kabupaten Nagekeo untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data fisik dan data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan dan dilakukan dengan menggali informasi mengenai kesesuaian nama dan profesi peserta PTSL, kemudian membandingkan kesesuaian antara keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kondisi penguasaan dan penggunaan tanah tersebut, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik yaitu Peta Bidang Tanah, dan data fisik lainnya apabila diperlukan, dengan kenyataan yang ada di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis Data Yuridis yang menghasilkan K1, K2, K3 dan K4. Kebenaran materiil Data Fisik dan Data Yuridis sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon/pemilik/ peserta ajudikasi PTSL. Tiga puluh orang responden bidang tanahnya masuk dalam kategori Kluster 1 (K1).

f. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Pengumuman, hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan/atau diterbitkannya sertifikat hak atas tanah

atas suatu bidang diumumkan pada papan pengumuman di Kantor Pertanahan, Kantor Kelurahan/Desa, Sekretariat RT/RW dan/atau web portal daerah/Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat dan apabila ada di Kantor Pembantu (*basecamp*) Panitia Ajudikasi PTSL, selama 14 (empat belas) hari kalender. Asas publisitas dapat diperkuat dengan memasang tanda atau papan yang bertuliskan: “Bidang Tanah atas Nama :..... Ini Dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bagi Pihak yang Berkeberatan Agar Menyampaikannya Kepada Panitia Ajudikasi PTSL Setempat”, pada lokasi PTSL oleh masing-masing pemilik tanah peserta adjudikasi PTSL

Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis peserta PTSL Kabupaten Nagekeo dilaksanakan di Kantor Kepala Desa/ Kelurahan yang bersangkutan, yaitu di Kantor Kepala Desa/ Kelurahan Mbay I dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan Aeramo pada tanggal 26 Oktober 2017. Selain itu apabila ada pihak-pihak yang keberatan dengan hasil dari pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang ada, dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam waktu paling lama 14 (empat

belas) hari dihitung sejak diumumkannya Data Fisik dan Data Yuridis. Dalam hal keberatan atas pengumuman diterima, maka Ketua Panitia Ajudikasi PTSL melakukan verifikasi dan perbaikan Data Fisik dan Data Yuridis. Verifikasi dan perbaikan dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya pengajuan keberatan atas pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.

Hasil pengumuman Verifikasi dan perbaikan menjadi dasar pembukuan hak dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah. Dalam hal masih terdapat pihak yang keberatan terhadap pengumuman setelah waktu pengajuan keberatan, atau terdapat pihak yang tidak menerima hasil verifikasi dan perbaikan maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara setempat. Dari 30 (tiga puluh) responden yang mengikuti kegiatan PTSL, tidak ada responden yang keberatan dengan pengumuman Data Yuridis dan Data Fisik tersebut.

g. Pembukuan Hak Atas Tanah dan Penerbitan Sertipikat

Berdasarkan Berita Acara Hasil Pengumuman, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak. Untuk penerbitan Keputusan Pemberian Hak, peserta PTSL harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh) pada saat pendaftaran

hak, peserta PTSL yang tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau di mana pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang. Materi muatan surat pernyataan dan surat keterangan dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah yang bersangkutan. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.

Setelah dilakukannya pengolahan data, pengumuman di Kantor Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan, dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari tidak ada pihak yang keberatan maka dilakukan pengolahan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo dan setelah itu diterbitkan Sertipikat Tanah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Nagekeo yaitu Bapak Dominikus B.Insantauan, S.SIT, M.Pd. Penerbitan

sertipikat dilakukan oleh Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan dibantu oleh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo.

h. Penyerahan Sertipikat

Terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dibukukan dalam daftar umum Pendaftaran Tanah dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL. Penyerahan sertipikat merupakan tahapan paling akhir dari seluruh rangkaian kegiatan PTSL. Penyerahan sertipikat dilaksanakan di Kantor Kepala Desa/Kelurahan Mbay I dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan Aeram o oleh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Nagekeo dan disaksikan oleh Kepala Desa masing-masing. Tujuan pendaftaran tanah salah satunya adalah untuk memberikan jaminan 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, jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak yang mana semuanya diwujudkan dalam sertipikat tanah yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat dan 30 (tiga puluh) orang responden penulis telah memperoleh sertipikat Hak Atas Tanah, sehingga telah terwujudnya kepastian hukum.