

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Mengenai Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) UUPA).

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.⁹ Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah

⁹ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain¹⁰.

Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakan¹¹. Dilihat dari peruntukannya, hak milik tidaklah terbatas. Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Pembatasan itu ada yang secara umum berlaku terhadap masyarakat, dan ada juga yang khusus, yaitu terhadap tanah yang berdampingan, harus saling berdampingan, harus saling menghormati, tidak boleh memperkosa¹².

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai

¹⁰ Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 90-91.

¹¹ *Ibid.*

¹² Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 61.

masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain¹³. Di Indonesia, tanah dalam kedudukannya sebagai hak milik terdapat dimana-mana dalam masyarakat, dan bukan merupakan suatu hal baru. Pentingnya hak milik atas tanah yang dimiliki oleh perorangan telah disertai dengan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan yang merupakan syarat formal bagi adanya perlindungan hukum dalam praktiknya¹⁴. Hak milik tidak terbatas jangka waktunya. Dalam UUPA hak milik atas tanah bersifat turun-temurun¹⁵. Artinya si pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas generasi¹⁶.

Pemilikan hak atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Dari aspek ekonomi, tentunya tanah dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan (hak tanggungan), disewakan/dikontrakkan, dan sebagainya. Dalam

¹³ Adrian Sutedi, *Loc. Cit.*

¹⁴ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 11.

¹⁵ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dikutip dari Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 8

¹⁶ *Ibid.*

aspek sosial tanah dapat dimanfaatkan untuk kepentingan kegiatan keagamaan dan sejenisnya.¹⁷

2. Subjek Hak Milik Atas Tanah

Subjek hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik. Sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 UUPA maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA. Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat (2)). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas¹⁸. Yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah:

a. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai tanah Hak Milik

b. Badan-badan hukum

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA)¹⁹.

¹⁷ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 9.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 62-63.

¹⁹ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 93.

1. Badan hukum didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya departemen, pemerintah daerah, perseroan terbatas, yayasan.
2. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, misalnya bank asing yang membuka kantor perwakilan di Indonesia.
3. Badan hukum privat, misalnya perseroan terbatas, yayasan.
4. Badan hukum publik, misalnya departemen, pemerintah daerah²⁰.

Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum untuk mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 28,35, dan 41 UUPA). Dengan demikian, dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17 UUPA).²¹

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada

²⁰ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 59-60.

²¹ Adrian Sutedi, *Loc.Cit.*

pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA)²².

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, dengan melalui 3 cara yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan:

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 (Aanslibbing). Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

b. Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi disini semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang

²² Urip Santoso, *Loc.Cit.*

telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka BPN menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya hak milik atas tanah.

c. Hak milik atas tanah terjadi karena undang-undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut 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 tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam Pasal 16 UUPA²³

²³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 94-96

4. Peralihan Hak Milik

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 dapat dijelaskan 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.

b. Dialihkan/ Pемindahan Hak

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.

Peralihan hak milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena

hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, artinya tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara²⁴

5. Hapusnya Hak Milik

Hapusnya hak milik menurut Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c. Karena diterlantarkan;
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah²⁵.

Sebab-sebab dari jahunya tanah hak milik kepada negara yang disebutkan dalam Pasal 27 itu kiranya bukan bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab lain. Hak milik juga hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan *Landreform* yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah/pertanian secara

²⁴ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 91-92.

²⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 98.

*absentee*²⁶. Hak milik atas juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam²⁷.

B. Tinjauan Mengenai Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi

“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 satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

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 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah²⁸. Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun

²⁶ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 66.

²⁷ Urip Santoso, *Loc.Cit.*

²⁸ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 12.

1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah 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 yang kuat²⁹.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

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

- 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. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat

²⁹ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 13.

memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. 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 didaftar³⁰. Dalam pelaksanaannya “Rechtkadaster” ini menggunakan 2 (dua) sistem yaitu:

1) Sistem Positif

Misalnya di Australia, Muangthai dimana orang-orang subyek-subyek hak yang namanya sudah terdaftar dalam Buku Tanah mempunyai kekuatan yang positif dan tidak dapat dibantah lagi. Bantahan-bantahan harus disampaikan melalui Pengadilan.

2) Sistem Negatif

Di Indonesia dimana orang-orang/subyek-subyek hak yang namanya sudah terdaftar dalam buku tanah masih

³⁰ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 18-21.

memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu mempunyai pembuktian yang kuat (disertai alat-alat bukti).³¹

3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan 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 dan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

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

³¹ R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*, Tarsito, Bandung, hlm. 33.

Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.³²

³² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 291-292.

4. Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa 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

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memiliki dua kegiatan yaitu kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanah bukti hak, yang berupa sertipikat.

5. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”. Kegiatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya.

Kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kegiatan yang ini yang berfokus pada pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik yang diatur dalam Pasal 1 ayat (10) dan (11) berbunyi

“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.”

Pasal 1 ayat (11) “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah satu desa/kelurahan secara individual atau massal.”

C. Tinjauan Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 yaitu berbunyi

“ 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.”

2. Ruang lingkup dan Tujuan

a. Ruang lingkup

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor 12 tahun 2017 menyatakan bahwa

“Ruang lingkup Peraturan Menteri ini adalah Percepatan pelaksanaan program 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.”

b. Tujuan

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 12 tahun 2017 adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat secara pasti, 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 konflik pertanahan.

3. Obyek Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pasal 3 ayat (1), (2), (3) Peraturan Menteri Nomor 12 tahun 2017 menyatakan bahwa:

- (1) PTSL dilaksanakan untuk seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Obyek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

- (3) Obyek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) meliputi baik bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

D. Tinjauan mengenai Sertipikat

1. Pengertian Sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) tentang Pendaftaran Tanah).

2. Fungsi Sertipikat Hak-Hak Atas Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/ kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah

juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria³³.

3. Pembuatan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pada kenyataan bahwa didalam pembuatan sertipikat hak atas tanah memang memerlukan waktu. Jumlah waktu yang diperlukan antara lain tergantung dari pada status tanah, yang akan dikeluarkan sertipikatnya. Ditinjau dari status tanahnya maka dapat dibedakan antara pembuatan sertipikat melalui:

- a. Tata cara pemberian hak atas tanah, apabila status tanahnya adalah Tanah Negara.
- b. Tata cara penegasan konversi, baik dengan konversi langsung atau melalui pengakuan hak, apabila status tanahnya adalah tanah-tanah dengan bekas Hak-Hak Indonesia (tanah adat).³⁴

4. Penerbitan Sertipikat

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur mengenai penerbitan sertipikat yang diuraikan dalam Pasal 31 dan Pasal 32 yang berbunyi:

Pasal 31

³³ Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 57-58.

³⁴ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm.129.

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32

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

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

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

E. Hasil Penelitian

1. Monografi Kelurahan Mangga

- a. Luas dan batas wilayah Kelurahan Mangga

Luas wilayah Kelurahan Mangga sekitar 286 hektar, yang seluruhnya terdiri dari dataran dan tidak ada perbukitan atau pegunungan. Dan sebanyak 95 hektar adalah pemukiman KPR-BTN dan sebanyak 88 hektar adalah pemukiman umum.

Kelurahan Mangga ini termasuk dalam wilayah Kecamatan Medan Tuntungan. Kelurahan Mangga ini berbatasan dengan:

- 1) Sebelah utara : berbatasan dengan Kelurahan Sempakata, Kecamatan Medan Tuntungan
- 2) Sebelah selatan : berbatasan dengan Kelurahan Simalingkar A, Kecamatan Medan Tuntungan
- 3) Sebelah barat :berbatasan dengan Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan
- 4) Sebelah timur : berbatasan dengan Kelurahan Kuala Bekala dan Simalingkar B, Kecamatan Medan Tuntungan

b. Jumlah dan kepadatan penduduk

Jumlah penduduk Kelurahan Mangga adalah sebanyak 27.273 jiwa, yang diantaranya bila diklasifikasikan berdasarkan jenis kelamin maka terdiri dari 13.377 jiwa laki-laki dan sisanya sebanyak 13.890 jiwa perempuan, dan dengan jumlah 5.442 kepala keluarga.

Adapun klasifikasi penduduk Kelurahan Mangga berdasarkan golongan usia dan jenis kelamin dapat dilihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1**Klasifikasi Penduduk Menurut Usia dan Jenis Kelamin**

No.	Golongan Umur	Jenis Kelamin		Jumlah
		Laki-laki	Perempuan	
1.	Batita	928	954	1882
2.	Balita	427	548	975
3.	7-12 tahun	765	789	1554
4.	13-15 tahun	1020	1104	2124
5.	16-18 tahun	1311	1393	2704
6.	19-25 tahun	1321	1112	2433
7.	26-35 tahun	2127	2416	4543
8.	36-45 tahun	1923	2097	4020
9.	46-50 tahun	1611	1563	3174
10.	51-60 tahun	1169	1076	2245
11.	61-75 tahun	627	663	1290
12.	Lebih dari 76 tahun	148	181	329
Jumlah		13.377	13.896	27.273

Sumber data: Profil Kelurahan Mangga

Data yang terlihat pada Tabel 1 diatas menunjukkan bahwa Kelurahan Mangga mempunyai jumlah penduduk sebanyak 27.273

jiwa. Dengan jumlah perempuan yang lebih banyak bila dibandingkan dengan jumlah laki-laki.³⁵

2. Data Responden

Data responden dalam penelitian ini yang dimaksud dengan responden adalah orang yang sudah melakukan pendaftaran tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Januari tahun 2018 target yang dicapai di Kecamatan Medan Tuntungan sebanyak 3.800 (tiga ribu delapan ratus) bidang tanah sedangkan di Kelurahan Mangga sebanyak 359 kuota bidang tanah. Kemudian diambil sampel untuk dijadikan responden. Responden dalam penelitian ini sebanyak 28 pemilik tanah bidang tanah. Responden yang diambil berasal dari Kelurahan Mangga.

a. Tingkat usia responden

Tingkat usia responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

35

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/20956/Chapter%20II.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Tabel 2
Tingkat Usia Responden

No	Tingkat usia	Jumlah	Persentase (%)
1.	24-30 tahun	7	25%
2.	31-40 tahun	10	35,7%
3.	41-50 tahun	6	21,4%
4.	51-60 tahun	3	10,7%
5.	61- 70 tahun	2	7,1%
Jumlah		28	100%

Sumber data: Data Primer 2018

Berdasarkan tabel diatas yang diambil dari sampel yang berjumlah 28 responden dari 359 bidang tanah yang sudah didaftarkan, dapat diketahui usia responden dengan jumlah tertinggi adalah 31-40 tahun yaitu dengan persentase 35,7% dan untuk usia responden dengan jumlah terendah adalah usia 60-70 tahun dengan persentase 7,1%.

b. Latar belakang pendidikan

Latar belakang tingkat pendidikan responden dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 3**Latar Belakang Pendidikan**

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Persentase (%)
1.	Tidak Bersekolah	2	7,1%
2.	Sekolah Dasar (SD)	4	14,2%
3.	SMP	6	21,4%
4.	SMA	9	32,1%
5.	S1	7	25%
Jumlah		28	100%

Sumber data: Data Primer 2018

Berdasarkan tabel diatas yang diambil dari sampel yang berjumlah 28 responden dari 359 bidang tanah yang sudah mendaftarkan tanahnya dapat diketahui tingkat pendidikan dengan jumlah terbanyak yaitu Sekolah Menengah Atas (SMA) dengan presentase 32,1%, dan tingkat pendidikan dengan jumlah paling sedikit adalah yang tidak bersekolah hasil persentase diperoleh 7,1%. Dengan latar belakang tingkat pendidikan ini maka dapat diketahui bahwa responden sudah mengetahui tentang program PTSL ini dengan diadakannya penyuluhan yang dilaksanakan disetiap Kelurahan. Dengan adanya program

PTSL ini responden juga mendapatkan informasi yang jelas dan sangat membantu responden dalam proses mendaftarkan tanahnya.

c. Pekerjaan Responden

Latar belakang pekerjaan responden dapat dilihat dalam tabel dibawah ini

Tabel 4
Pekerjaan Responden

No.	Pekerjaan	Jumlah	Persentase (%)
1.	Petani	4	14,2%
2.	Ibu Rumah Tangga	6	21,4%
3.	Wiraswata	15	53,5%
4.	Pegawai Negeri Sipil	3	10,7%
Jumlah		28	100%

Sumber data: Data Primer 2018

Berdasarkan tabel diatas yang diambil dari sampel berjumlah 28 responden dari 359 bidang tanah yang sudah mendaftarkan tanahnya, dapat diketahui pekerjaan responden yang berjumlah paling tinggi adalah wiraswasta yaitu dengan

presentase sebesar 53,5% dan pekerjaan responden yang berjumlah paling rendah adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) dengan persentase 10,7% . Walaupun pekerjaan responden paling tinggi adalah sebagai wiraswasta, tetapi para responden sudah mengetahui sebagian dari kegiatan program PTSL ini dalam sosialisasi dan penyuluhan yang dilaksanakan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.

3. Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan. Kegiatan PTSL ini pertama kali dilaksanakan di Kota Medan Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan, mengingat banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya. Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan agenda yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, guna membantu masyarakat dalam mendaftarkan hak milik atas tanahnya.

Masyarakat sebelumnya tidak mengetahui tentang pendaftaran hak milik atas tanah maka dari itu pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diawali dengan penyuluhan terhadap

masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya. Dan sebelum PTSL ini berjalan, di Kelurahan Mangga sudah ada sebagian masyarakat yang mendaftarkan dan mempunyai sertipikat hak milik atas tanahnya dan ada pula masyarakat yang sama sekali belum mendaftarkan tanahnya. Pada tahap ini Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu memberitahukan kepada pihak kelurahan bahwa sebelum dilaksanakannya program PTSL akan dilakukan penyuluhan kepada masyarakat mengenai PTSL.

Program PTSL ini sudah dijalankan secara merata dengan mengajak masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya tetapi masih ada masyarakat yang tidak mau mendaftarkan tanahnya. BPN dan perangkat desa bersama-sama melayani masyarakat yang hanya ingin mendaftarkan tanahnya melalui program PTSL ini. Dalam PTSL ini lurah memiliki peran penting untuk menandatangani surat-surat kelengkapan persyaratan program PTSL. BPN akan melakukan pendaftaran tanah apabila tanah tersebut memiliki kelengkapan surat-surat dan tidak dalam sengketa atau bersifat *clear and clean* dalam penyerahan sertipikat.

a. Penetapan Lokasi

Pada bulan Januari 2018 Badan Pertanahan Nasional Kota Medan memiliki agenda untuk melakukan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk

memudahkan dan membantu masyarakat dalam mendaftarkan hak milik atas tanahnya yang seperti diketahui belum banyak masyarakat yang mendaftarkannya. Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sendiri sudah menetapkan beberapa wilayah yang akan melaksanakan kegiatan program PTSL.

Kota Medan mendapat target sebanyak 10.000 (sepuluh ribu) bidang tanah yang akan didaftarkan. Kegiatan program PTSL di Kota Medan dimulai dari Kecamatan Medan Tuntungan yang terdiri dari 9 (sembilan) kelurahan yaitu Kelurahan Laucih, Kelurahan Namo Gajah, Kelurahan Simalingkar B, Kelurahan Mangga, Kelurahan Kemenangan Tani, Kelurahan Simpang Selayang, Kelurahan Tanjung Selamat, Kelurahan Sidomulyo dan Kelurahan Baru Ladang Bambu. Untuk Kecamatan Medan Tuntungan sendiri target yang telah dicapai oleh Badan Pertanahan Nasional adalah sebanyak 3.800 bidang tanah yang sudah didaftarkan.

b. Pembentukan Panitia Ajudikasi PTSL

Panitia Ajudikasi dibentuk sebelum berlangsungnya program PTSL di suatu kecamatan, yaitu pada Desember 2017.

1) Ajudikasi PTSL

Ajudikasi PTSL adalah pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi PTSL.

Ajudikasi PTSL sendiri memiliki tugas yaitu:

- a) Menyiapkan rencana kerja PTSL;
- b) Mengumpulkan Data Fisik dan dokumen asli Data Yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c) Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d) Memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan Data Yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
- e) Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan;

- f) Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- g) Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
- h) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i) Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis.

2) Susunan Panitia Ajudikasi

Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL. 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:

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

c. Sosialisasi

Petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada tanggal 13 Januari 2018 melakukan sosialisasi terkait adanya kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Sosialisasi tersebut dihadiri oleh masyarakat Kelurahan Mangga, Kepala Lurah, Kepala Camat, Panitia Ajudikasi dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan. Sosialisasi dilakukan di Kantor Camat Medan Tuntungan, dan setiap kelurahan sudah ditentukan waktu untuk jalannya penyuluhan kepada masyarakat.

Kegiatan yang dilakukan selama sosialisasi adalah menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh masyarakat, pengertian PTSL sendiri, manfaat yang didapat jika sudah mendaftarkan tanah ke Badan Pertanahan Nasional, kinerja yang akan dilakukan oleh BPN dan Panitia Ajudikasi PTSL dilapangan, serta hal-hal yang berkaitan langsung dengan kegiatan PTSL ini.

Kelengkapan berkas yang perlu di bawa oleh Masyarakat:

- 1) Fotokopi identitas diri yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) – rangkap 3
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga – rangkap 3
- 3) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun 2018 – rangkap 3
- 4) Asli/fotokopi alas hak (Surat Tanah) – rangkap 3

Kewajiban Pemohon sebelum mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional:

Sebelum para Panitia Ajudikasi PTSL turun kelapangan untuk memeriksa kebenaran tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang akan didaftarkan, maka masyarakat ikut berperan dalam mempermudah tugas dari Panitia Ajudikasi PTSL karena yang mengetahui adanya tanah hak milik ditempat tersebut adalah masyarakat sendiri. Masyarakat dapat memperoleh tanah tersebut dengan cara hibah, warisan, jual-beli, tukar-menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik. Maka kewajiban pemohon yang harus dipenuhi adalah

- 1) Memasang tanda batas
- 2) Formulir Permohonan Hak (mengisi surat permohonan yang telah disediakan BPN, surat pernyataan, dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang telah dibubuhi materai).
- 3) Membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan potongan sebesar 75% atau membayar 25% Bank Pemerintah.

d. Tahap-tahap dalam pelaksanaan kegiatan PTSL

Sebelum melaksanakan program PTSL ini, Badan Pertanahan Nasional Kota Medan harus menyusun tahapan-tahapan apa saja yang diperlukan agar mencapai

target yang sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan dan kinerja Panitia Ajudikasi PTSL lebih terstruktur dengan baik, tahapan-tahapan itu sendiri mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 3 ayat (4)

- 1) Perencanaan dan persiapan;
- 2) Penetapan kegiatan lokasi kegiatan PTSL;
- 3) Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL;
- 4) Penyuluhan;
- 5) Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- 6) Pemeriksaan tanah;
- 7) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak;
- 8) Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah;
- 9) Pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah; dan
- 10) Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah.

e. Jangka Waktu

Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Medan mempunyai target yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah yaitu selama 1 (satu) tahun dari awal Januari 2018 sampai dengan akhir Desember 2018. Selama 1 (satu) tahun itu pula Badan Pertanahan Nasional sudah harus sampai pada penyerahan sertipikat kepada

masyarakat yang mendaftarkan tanahnya melalui program PTSL.

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan di Kota Medan Kecamatan Medan Tuntungan sudah dilaksanakan pada awal Januari 2018 dan sudah mencapai pada tahap pembukuan dan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah dibulan Mei 2018. Kegiatan ini sudah sesuai dengan waktu yang ditargetkan bahkan mampu menyelesaikan kegiatan PTSL ini kurang lebih 5 bulan. Pada penyerahan sertipikat sendiri belum dilaksanakan karena masih ada masyarakat yang belum membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) ke Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) yaitu sebesar 25%. Apabila masyarakat sudah menyerahkan bukti pembayaran BPHTB sertipikat tersebut sudah dapat langsung diambil di Kantor BPN. BPHTB juga sudah mendapatkan potongan sebesar 75% dari Bank Pemerintah untuk membantu masyarakat. Badan Pertanahan Nasional menerapkan kebijakan untuk membayar 25% dari BPHTB sebagai syarat untuk mengambil sertipikat hak atas tanah, hal ini merupakan salah satu langkah dari Badan Pertanahan Nasional untuk mendorong masyarakat dalam membayar pajak.

Pasal 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 91/PMK.03/2006 menyatakan Atas permohonan wajib Pajak, dapat diberikan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam hal:

- 1) Kondisi tertentu wajib pajak yang berhubungan dengan objek pajak, yaitu:
 - a) Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 - b) Wajib pajak badan yang memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan wajib pajak dan keterangan dari Pejabat Pemerintah Daerah setempat.
 - c) Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembangan dan dibayar secara angsuran;
 - d) Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah.

Besarnya pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dalam Pasal 2 huruf c yang berbunyi “Sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dari pajak

tertang untuk wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal1 huruf a angka 1, dan huruf b angka 3, dan angka 7.”

f. **Ketentuan Luas Bidang Tanah**

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini memiliki batasan dalam hal luas bidang tanah yang akan didaftarkan. Pihak yang berhak atau pemilik bidang tanah perorangan, dalam hal luas tanahnya:

- 1) Untuk tanah perkotaan, lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) di Pulau Jawa dan Bali, atau lebih dari 1 (satu) hektar diluar Pulau Jawa dan Bali; dan
- 2) Untuk tanah perdesaan atau pertanian, lebih dari 2 Ha (dua hektar) di Pulau Jawa dan Bali, atau lebih dari 5 Ha (lima hektar) di luar Pulau Jawa dan Bali.

4. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Mangga

Kegiatan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan di Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan telah dilaksanakan sampai pada tahap penerbitan dan pembukuan sertipikat hak atas tanah, tentunya dalam hal ini Badan

Pertanahan Nasional Kota Medan dan Panitia Ajudikasi PTSL mengalami beberapa hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan yang terjadi sebagai berikut:

a. Pengukuran Luas Bidang Tanah

Berdasarkan keterangan Narasumber, kegiatan pengukuran yang dilakukan langsung oleh Panitia Ajudikasi PTSL. Pada saat pengukuran ada beberapa pemilik tanah yang sedang tidak berada ditempat, maka tidak ada yang menunjukkan batas-batas luas tanah yang akan diukur oleh Panitia Ajudikasi PTSL. Sebelum tanah tersebut didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional yang mengetahui luas tanah tersebut adalah pemilik tanah itu sendiri, maka dalam hal ini pemilik tanah wajib memberitahukan berapa luas tanah yang dimilikinya dengan membuat patokan ditanah yang dimilikinya. Seperti halnya Panitia Ajudikasi PTSL sudah beberapa kali mendatangi tempat tersebut untuk melakukan pengukuran dan pemilik tanahnya tidak juga berada ditempat, sedangkan Panitia Ajudikasi PTSL sudah memberikan pengumuman jauh hari sebelum dilaksanakannya kegiatan pengukuran, tetapi masih ada pemilik tanah yang tidak ditempat dengan berbagai alasan pribadi. Hal ini justru menghambat kinerja Badan Pertanahan Nasional dan Panitia Ajudikasi PTSL, karena BPN dan Panitia

Ajudikasi PTSL memiliki target waktu yang harus dicapai sesuai dengan ketentuan yang ada.

Hambatan lain yang terjadi selain dalam masalah pengukuran adalah tidak adanya kejelasan batas-batas tanah yang dipatok oleh pemilik tanah, seperti tanah kosong yang tidak dimanfaatkan belum ada patok batas, rumah yang tidak diberi pagar. Dalam hal ini masyarakat menginginkan Badan Pertanahan Nasional dan Panitia Ajudikasi PTSL menyelesaikan tugasnya dengan cepat dalam hal pengukuran, tetapi masyarakat tidak menetapkan kejelasan patokan batas tanah yang dimilikinya sendiri. Kegiatan ini sedikit mengulur waktu dari target pengukuran.

b. Kurangnya Persyaratan Pengajuan Pendaftaran Tanah

Persyaratan yang dimaksud dalam hal ini ada surat-surat bukti tanah kepemilikan hak atas tanah. Sebelum kegiatan PTSL ini berlangsung masyarakat diminta untuk melampirkan surat tanah asli atau fotokopi sebanyak 3 rangkap. Dalam beberapa kasus yang dijelaskan oleh Narasumber, ada pemilik tanah yang mendaftarkan tanahnya tetapi masih atas nama pewaris, sedangkan pewaris sudah meninggal. Pemilik tanah ingin mendaftarkan tanahnya tetapi tidak dapat menunjukkan bukti bahwa tanah tersebut sudah dibagi kepada para ahli waris

dan tanah tersebut belum atas nama pemilik tanah yang mau mendaftarkan tanahnya. Dalam kasus ini Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menawarkan mediasi yang dilakukan secara kekeluargaan kepada para pihak ahli waris yang bersengketa.

c. Penumpukan Sertipikat

Penumpukan sertipikat yang dimaksud adalah masyarakat mau mendaftarkan tanahnya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sudah menjalankan tugas dari awal pengukuran hingga ke penerbitan dan pembukuan sertipikat. Meskipun Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sudah melakukan tugasnya dengan baik, dalam hal penyerahan sertipikat sedikit mengalami hambatan dari masyarakat. Sebelum Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menyerahkan sertipikat kepada masyarakat yang mendaftarkan tanahnya, masyarakat harus membayar 25% dari BPHTB ke kantor DISPENDA (Dinas Pendapatan Daerah).

Menurut keterangan Narasumber ada beberapa pemilik tanah yang sudah mendaftarkan tanahnya tetapi tidak membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dengan berbagai alasan pribadi. Hal ini menjadi

hambatan tersendiri bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Medan karena tidak diambilnya sertipikat hak atas tanah milik masyarakat yang mendaftarkan tanahnya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dimana terjadi penumpukan sertipikat masyarakat di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

