

**JURNAL**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM  
PTSL DI KOTA KUPANG**



**Diajukan oleh:**

**SIANNE FEBLIONA FUNIKE DARMAWAN**

**NPM : 160512307**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**JURNAL SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM  
PTSL DI KOTA KUPANG**



**Diajukan oleh:**

**SIANNE FEBLIONA FUNIKE DARMAWAN**

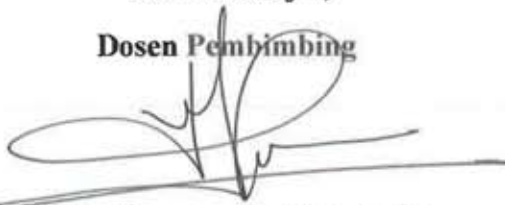
**NPM : 160512307**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**Telah disetujui,**

**Dosen Pembimbing**



**Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**FAKULTAS  
HUKUM**

**Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum**

# PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM PTSL DI KOTA KUPANG

Sianne Febliona Funike Darmawan

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Email : [siannedarmawan18@gmail.com](mailto:siannedarmawan18@gmail.com)

## *Abstract*

*Sustainable national development requires legal security support. In the land sector, land registration is an activity carried out by the government in the context of providing guaranteed legal certainty. Since 2016, the government has held activities designated by complete systematic land registration or Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) whose purposes is to certify all land plots that still does not have certificates and to prevents disputes and conflicts over lands. This research was conducted to find out how the implementation of PTSL in one of the cities in Indonesia, Kupang. Kupang become one of the PTSL location where in 2019 it received a quota of 2000 certificates whis had to be issued. Based on this research, there are some obstacles in the implementation PTSL in Kupang city that not only from the community who are not prepared the administrative requirements but also on the lack of human resources from the land office.*

**Keywords :** Land Registration, PTSL, Kupang City

## 1. PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara hukum. Hal ini termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada Pasal 1 ayat 3 yang dimaksudkan bahwa segala sesuatu dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara harus berdasarkan hukum. Salah satu aspek kehidupan yang sangat diatur oleh hukum di Indonesia ialah tanah. Tanah di Indonesia memiliki banyak peranan penting. Tanah menjadi lahan kerja bagi pekerja pertanian, perkebunan, pertambangan dan usaha yang memanfaatkan tanah lainnya. Tidak sedikit masyarakat juga yang menggantungkan masa depannya dengan tanah sebagai aset investasi. Hal ini dikarenakan harga tanah akan selalu naik akibat ketersediaan lahan yang tidak bertambah. Sehingga, di Indonesia tanah diatur oleh hukum karena perannya dapat memakmurkan masyarakat.

Pada pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan

dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Untuk mengatur ini lebih lanjut maka diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA demi kepastian hukum. Mengingat tanah di Indonesia memiliki peran untuk alat investasi maka seringkali terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. UUPA yang diundangkan telah mengamanatkan kepada tiap pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimiliki untuk menjamin kepastian hukum.

Pengertian Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meliputi:

a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 1 mengatur lebih lanjut mengenai pengertian Pendaftaran Tanah yang adalah “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Hak milik merupakan salah satu dari sekian banyak obyek pendaftaran tanah. Pengaturan mengenai hal milik diatur dalam UUPA Pasal 20 sampai Pasal 27. Pasal 23 UUPA memberikan kewajiban bagi pemilik hak untuk mendaftarkan kepemilikan hak milik atas tanah, peralihannya, hapusnya dan juga pembebanannya dengan hak-hak lain. Pasal 19 UUPA sedikit menerangkan mengenai kegiatan pendaftaran tanah yang secara jelas lebih diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut 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. Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui sistematis dan sporadik. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 menjelaskan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis ialah pendaftaran tanah yang didasari pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri sedangkan, pendaftaran tanah secara sporadik

ialah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan hal diatas, penulis akan menulis mengenai pendaftaran tanah secara sistematis dimana sejak tahun 2016 pemerintah telah melakukan pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran itu disebut dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau biasa disingkat dengan PTSL. PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, lalu diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap lalu pada tahun berikutnya dikeluarkan lagi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan yang terbaru Presiden memberikan Instruksi Presiden No.2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

PTSL merupakan kegiatan yang dilakukan secara serentak di seluruh wilayah di Indonesia. PTSL sebagai jawaban atas sistem pendaftaran tanah yang selama ini tersendat dan berlangsung lama. PTSL diadakan langsung ke desa, kelurahan atau nama yang setingkat dengan itu agar tercapai sasaran dari kegiatan ini. Kota Kupang salah satunya, kota ini termasuk kota terbesar di Nusa Tenggara Timur. Namun, penduduk di kota ini masih minim pengetahuan mengenai kegiatan PTSL sedangkan kegiatan ini sangat dibutuhkan oleh mereka. Sampai pada tahun 2018 pemerintah kota setempat terus melakukan sosialisasi mengenai program PTSL. Oleh karena itu pada penulis tertarik mengkaji program PTSL apakah sudah berjalan sesuai hukum yang berlaku

## **2. METODE**

Jenis Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden yang memperoleh data primer juga data sekunder yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kota Kupang. Data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang obyek yang diteliti yaitu pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di kota Kupang. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara yaitu mengumpulkan data dengan cara berkomunikasi verbal semacam melakukan percakapan bertujuan untuk memperoleh informasi terkait obyek yang diteliti. Penulis akan mewawancarai beberapa masyarakat yang melakukan pendaftaran hak milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan juga penulis akan melakukan wawancara dengan beberapa pejabat pemerintah terkait pembahasan yang akan diteliti oleh penulis. Cara pengumpulan data selanjutnya dengan kuesioner yaitu membuat daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada responden untuk memperoleh informasi terkait obyek yang diteliti. Penulis memberikan kertas dengan pertanyaan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian yang disebar di Kelurahan Fatululi, Kelurahan Liliba, Kelurahan Bello, Kelurahan Kolhua.

Penelitian ini dilakukan di Kota Kupang. Kota Kupang merupakan ibukota dari Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kota Kupang terdiri dari 6 kecamatan dan 51 kelurahan. Untuk menentukan lokasi penelitian, penulis menggunakan metode purposive yaitu metode untuk memilih tempat penelitian dengan penentuan sengaja oleh penulis. Dari 6 kecamatan yang ada, penulis mengambil 2

kecamatan untuk diteliti yaitu, Kecamatan Oebobo dan Kecamatan Maulafa. Untuk menentukan kelurahan yang akan menjadi lokasi penelitian penulis juga menggunakan metode purposive yaitu metode untuk memilih lokasi kelurahan penelitian dengan penentuan sengaja oleh penulis. Kecamatan Oebobo terdiri dari 7 kelurahan maka penulis hanya mengambil 2 kelurahan yaitu Kelurahan Fatululi dan Kelurahan Liliba. Kecamatan Maulafa terdiri dari 6 kelurahan maka penulis hanya mengambil 2 kelurahan yaitu Kelurahan Bello dan Kelurahan Kolhua.

Responden dalam penelitian ini ialah peserta PTSL dari masing-masing warga desa Kelurahan Fatululi, Kelurahan Liliba, Kelurahan Bello, Kelurahan Kolhua yang memiliki hak milik atas tanah diambil secara purposive sebesar 10%. Dari Kelurahan Fatululi diambil 4 orang. Dari Kelurahan Liliba diambil 3 orang. Dari Kelurahan Bello diambil 5 orang. Dari Kelurahan Kolhua diambil 3 orang. Total responden yang diambil penulis ialah 15 orang untuk mewakili obyek yang diteliti.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Kupang sudah tiga kali dilaksanakan. Sejak tahun 2017, kegiatan PTSL ini merupakan agenda yang telah ditetapkan oleh kantor pertanahan Kota Kupang dalam rangka membantu masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya. Pada tahun 2019 Kota Kupang mendapat kuota dalam pelaksanaan PTSL untuk menerbitkan 2000 sertifikat sesuai dengan SK Nomor : 02/KEP.2-53.71/I/2019 Tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kota Kupang Tahun Anggaran 2019.

Pelaksanaan PTSL di Kota Kupang dilakukan sejak awal tahun 2019 dan berakhir

dengan penyerahan sertifikat yang dilakukan secara bertahap dari Bulan September hingga November. Bahwa penelitian ini dilakukan pada Bulan akhir September di Kelurahan Fatululi, Kelurahan Liliba, Kelurahan Maulafa dan Kelurahan Bello. Pelaksanaan PTSL dalam penerapannya harus mengikuti tahap-tahap yang telah diatur dalam pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, yaitu :

#### **a. Tahap Perencanaan**

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis lengkap di Kota Kupang untuk tahun 2019 tahap kegiatan persiapan dan perencanaan telah dilakukan sejak akhir tahun 2018 tepatnya pada Bulan Desember. Pada tahap perencanaan Kantor Pertanahan Kota Kupang mulai dengan penyampaian data yang ada di kantor pertanahan berupa jumlah buku tanah yang ada, jumlah bidang tanah berdasarkan Daftaran Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) / PBB. Kemudian dilanjutkan dengan datang ke kantor-kantor kelurahan setempat dan setelah itu disusun kelurahan-kelurahan yang akan dijadikan peserta disertai dengan target jumlah bidangnya. Setelah dari Kantor Pertanahan merencanakan kelurahan-kelurahan yang akan dijadikan lokasi PTSL, rencana itu dibawa untuk diberikan kepada Kantor Wilayah NTT untuk dipertimbangkan penetapan lokasi PTSL. Apabila disetujui maka diterbitkan rencana tersebut ditetapkan dengan dibuatnya surat keputusan Kantor Pertanahan Kota Kupang.

#### **b. Tahap Penetapan Lokasi**

Penetapan Lokasi Kegiatan PTSL di Kota Kupang didasari oleh Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 02/KEP.2-53.71/I/2019 Tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kota Kupang Tahun

Anggaran 2019. Penetapan lokasi ini dilakukan sebelum dibentuknya Susunan Panitia Ajudikasi. Kantor Pertanahan Kota Kupang menetapkan lokasi PTSL di 19 Desa yang berada tersebar di 5 Kecamatan yang ada di Kota Kupang.

#### **c. Tahap Persiapan**

Pelaksanaan kegiatan PTSL di Kota Kupang melakukan persiapan pelaksanaan PTSL dengan menyiapkan:

- (1) Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL
- (2) Sumber daya manusia
- (3) Kebutuhan transportasi
- (4) Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya
- (5) Alokasi anggaran

Persiapan sumber daya manusia oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang dilakukan dengan membentuk Panitia Ajudikasi PTSL beserta satgas-satgasnya dengan mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 04/KEP.2-53.71/I/2019 Tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis dan Satuan Tugas Administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kecamatan Alak, Kecamatan Kota Raja, Kecamatan Kota Lama, Kecamatan Maulafa, dan Kecamatan Oebobo pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, Tahun Anggaran 2019.

Dalam mempersiapkan sumber daya manusia, Kantor Pertanahan Kota Kupang mengalami keterbatasan jumlah panitia dan satgas karena Panitia PTSL juga merangkap sebagai Pegawai di Kantor Pertanahan dan Perangkat desa. Sehingga tenaga dan waktu yang dikeluarkan oleh panitia menjadi banyak

hingga tidak sedikit dari Panitia PTSL kesusahan dalam membagi waktu.

#### **d. Tahap Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas**

Berdasarkan Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa Panitia Ajudikasi PTSL adalah satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Terdapat pula dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Pengertian Satuan Tugas yang disebut juga dengan SatGas adalah unit organisasi yang membantu pelaksanaan kegiatan panitia adjudikasi PTSL. Pelaksanaan PTSL di Kota Kupang juga didahului dengan pembentukan kedua organ ini dimana Kepala Kantor Pemerintahan mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 04/KEP.2-53.71/I/2019 Tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis dan Satuan Tugas Administrasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kecamatan Alak, Kecamatan Kota Raja, Kecamatan Kota Lama, Kecamatan Maulafa, dan Kecamatan Oebobo pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, Tahun Anggaran 2019.

Susunan Panitia Ajudikasi PTSL terdiri dari:

- (1) Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- (2) Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;

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

Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis, dan Satgas Administrasi.

#### **e. Tahap Penyuluhan**

Setelah pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang dilakukan penyuluhan kepada masyarakat yang dilakukan oleh Pegawai Kantor Pertanahan Kota Kupang, Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik, dan Satgas Yuridis. Penyuluhan dilakukan di masing-masing kantor kelurahan yang menjadi lokasi PTSL. Penyuluhan yang dilakukan dihadiri warga desa, perangkat desa serta tokoh masyarakat. Manfaat dari penyuluhan ini tertuang dalam pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yaitu :

- (1) Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
- (2) Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
- (3) Penetapan dan pemasangan tanda batas masing- masing bidang tanah;

- (4) Dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
- (5) Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
- (6) Hasil akhir kegiatan PTSL;
- (7) Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
- (8) Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi;
- (9) Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman; dan
- (10) Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

Penyuluhan dan sosialisasi mengenai PTSL sudah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang beserta Panitia sejak Bulan Januari 2019. Dalam penyuluhan tersebut Kantor pertanahan memberikan penjelasan materi program PTSL, syarat administratif, tahap-tahap pelaksanaannya, keuntungan pendaftaran tanah, pentingnya mengukur batas bidang tanah yang dimiliki, termasuk juga biaya yang akan dikeluarkan dalam proses pelaksanaan PTSL.

Pada dasarnya pelaksanaan PTSL ini telah tidak memungut biaya namun untuk beberapa hal dibawah ini menjadi tanggung jawab dari masing-masing peserta PTSL, yaitu :

- 1) Materai 6000
- 2) Surat Pernyataan Tanah

- 3) Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 4) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- 5) Biaya Patok

Kantor Pertanahan Kota Kupang melakukan sosialisasi ini didasari oleh kebutuhan tiap kelurahan, tidak menutup kemungkinan untuk dilakukan lebih dari 2 kali. Berdasarkan hasil penelitian penyuluhan yang dilakukan di Kelurahan Fatululi, Kelurahan Liliba, Kelurahan Bello serta Kelurahan Kolhua hanya dilakukan 1 kali namun berhasil memberi manfaat bagi masyarakat terbukti dengan pendaftaran peserta PTSL di empat kelurahan ini melampaui kuota yang ditetapkan. Untuk kuota peserta PTSL di Kelurahan Fatululi terdapat 80 bidang, Kelurahan Liliba 150 bidang, Kelurahan Bello 150 bidang, Kelurahan Kolhua 50 bidang.

Berdasarkan hasil penelitian, dari 15 responden yang berasal dari Kelurahan Fatululi, Kelurahan Liliba, Kelurahan Bello, Kelurahan Kolhua, hanya 9 orang responden yang menghadiri kegiatan penyuluhan. Enam Responden lain tidak dapat menghadiri kegiatan penyuluhan dikarenakan adanya kepentingan yang mendesak di hari kegiatan penyuluhan tersebut.

#### **f. Tahap Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis**

Pengertian Data Fisik menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 merupakan keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan



Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 menyatakan pula bahwa pengertian data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis di Kota Kupang merupakan kegiatan pengolahan data, berkas-berkas administrasi, pengukuran tanah di lokasi dengan menggunakan daftar isian, blanko, peta, dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi online KKP.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa hambatan yang terjadi ketika kegiatan pengukuran dilakukan, yaitu:

- 1) Pemilik hak milik atas tanah tidak berada di lokasi
- 2) Waktu yang terbatas
- 3) Alat pengukur kurang canggih
- 4) Minimnya jumlah sumber daya manusia terutama juru ukur

Sesuai dengan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 kegiatan pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, melakukan penyelidikan riwayat tanah dengan meminta surat bukti kepemilikan tanah, meminta keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Pengumpulan data yuridis ini dilakukan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam risalah penelitian data yuridis. g. Tahap Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak

Dalam rangka pembuktian hak, panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian untuk memastikan bahwa data yang ada dalam dokumen sesuai dengan keadaan asli di lapangan. Subyek yang tercantum dan jumlah luas obyek hak atas tanah sesuai dengan keadaan asli di lapangan juga sesuai dengan surat bukti kepemilikan tanah.

Berdasarkan hasil dari penelitian, dari 15 responden terdapat 4 orang responden yang memperoleh tanah dari warisan dan 11 responden memperoleh tanah dari peralihan jual beli. Sembilan orang responden yang menjadi peserta PTSL dengan memperoleh tanahnya dari pewarisan harus mengkonversikan tanahnya dengan cara menyerahkan berkas-berkas seperti :

- (1) Formulir Pendaftaran
- (2) Surat Keterangan Desa
- (3) Surat/Akta Kematian Pewaris
- (4) Surat Pernyataan Warisan
- (5) Surat Pernyataan Pembagian Warisan
- (6) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) yang telah dilegalisir
- (7) SPPT PBB Tahun 2019

Bagi peserta PTSL yang memperoleh tanah dengan cara jual beli, satgas yuridis akan memeriksa dengan bukti alas hak seperti akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), perjanjian jual beli dibawah tangan dengan 2 orang saksi.

Bahwa dalam pelaksanaan pemeriksaan tanah di Kota Kupang sudah sesuai dengan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

#### **h. Tahap Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Serta Pengesahannya**

Sesuai aturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 bahwa untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 hari kalender di kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan kantor kelurahan.

Berdasarkan hasil penelitian, kantor pertanahan Kota Kupang mengumumkan data fisik dan data yuridis peserta PTSL di kantor pertanahan Kota Kupang, kantor-kantor kelurahan yang menjadi lokasi PTSL. Bagi pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas keluarnya pengumuman tersebut dapat mengajukan keberatan dalam jangka waktu 14 hari, apabila telah lewat dari 14 hari tersebut maka tidak dilayani. Berdasarkan hasil wawancara peneliti bahwa data yang telah diumumkan ini berarti merupakan tanah yang tidak bermasalah dan bukan merupakan tanah sengketa.

#### **i. Tahap Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak**

Sebelum dilaksanakannya penegasan hak, kantor pertanahan Kota Kupang terlebih dahulu membuat kluster sebagai dasar penyelesaian kegiatan PTSL sesuai Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Terdapat 4 kluster, yaitu:

- (1) Kluster 1, bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

- (2) Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya namun terdapat perkara di pengadilan dan/atau sengketa
- (3) Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam peraturan menteri ini; dan
- (4) Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat hak atas tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam peta pendaftaran tanah sistematis lengkap

Dalam hal data fisik dan data yuridisnya telah memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1), maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir. Dari penelitian yang dilakukan, 15 responden termasuk dalam Kluster 1 yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan penelitian, tahap penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak kantor pertanahan Kota Kupang telah sesuai dengan Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

#### **j. Tahap Pembukuan Hak**

Tahap pembukuan hak adalah dibukukannya hak atas tanah yang terdaftar dalam buku tanah yang bersangkutan yang kemudian ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian, Bapak Joni M. Fina, S.ST selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan kantor pertanahan Kota Kupang mengatakan tidak sedikit juga peserta PTSL yang hak atas tanahnya bermasalah. Pada tahap ini bagi peserta PTSL di Kota Kupang yang tanahnya bermasalah diberlakukan peraturan sesuai yang tercantum dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 yaitu, Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan (Kluster 2) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b, maka dilakukan:

- (1) pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya; dan
- (2) penerbitan sertipikat Hak atas Tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak.

#### **k. Tahap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah**

Penerbitan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan apabila hak milik atas tanah telah terdaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikannya tanda bukti hak. Dalam sertipikat tanah dicantumkan data

yuridis yang meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya. Dokumen alat bukti hak yang lama dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan atau tanda yang ada yang menyatakan bahwa dokumen tersebut sudah dipergunakan untuk pembukuan hak. Penandatanganan sertifikat yang akan diberikan ke peserta PTSL ini dilaksanakan oleh ketua panitia adjudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

Pada dasarnya peserta yang akan menerima sertifikat hak atas tanah harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) namun dalam hal peserta tidak atau belum mampu membayar maka yang bersangkutan tetap dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan penelitian dari 15 orang responden terdapat 12 orang responden yang telah membayar BPHTB dan PPh. Bagi peserta yang tidak atau belum mampu membayar terutama dalam penelitian ini terdapat 3 orang responden diwajibkan untuk membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Terhadap tanah yang ada di Kota Kupang diantaranya terdapat perjanjian jual beli antara masyarakat dengan tuan tanah. Tanah hasil jual beli ini tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak tuan tanah maka pembeli yang mana menjadi peserta PTSL ini diharuskan membuat surat keterangan PPh terhutang. Berdasarkan data dari responden, penerbitan sertifikat kepada responden ini dilaksanakan dengan ketentuan:

- a. penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli
- b. penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang

Penerbitan sertifikat hak atas tanah di Kota Kupang dilaksanakan pada awal Bulan September di kantor kelurahan masing-masing lokasi PTSL yang dihadiri oleh pegawai kantor pertanahan Kota Kupang, panitia adjudikasi PTSL. Pada tahap penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh kantor pertanahan Kota Kupang ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

### **I. Tahap Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan**

Panitia adjudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan serta penyimpanan data PTSL dalam bentuk elektronik (KKP). Menurut pasal 36 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dokumen yang disimpan meliputi :

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

Hasil pelaksanaan kegiatan PTSL Kota Kupang diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang pada akhir kegiatan PTSL disertai dengan data PTSL. Penyerahan ini dibuat dengan berita acara serah terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Adjudikasi PTSL Kota Kupang dan Kepala Kantor Pertanahan.

### **m. Tahap Pelaporan**

Berdasarkan pada 39 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa tahapan pelaporan dilakukan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dan jika kegiatan PTSL telah selesai dilaksanakan. Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL sebagaimana dilakukan oleh Ketua Panitia Adjudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan Kota Kupang dan Kepala Kantor Wilayah BPN Nusa Tenggara Timur. Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Kepala Kantor Wilayah BPN Nusa Tenggara Timur, dan Menteri Agraria dan Tata Ruang.

## **4. KESIMPULAN**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disingkat PTSL yang dilaksanakan di Kota Kupang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 02/KEP.2-53.71/I/2019 Tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kota Kupang Tahun Anggaran 2019 sudah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hal tersebut dapat dilihat dari tahapan demi tahapan yang dilakukan dari Perencanaan dan Persiapan, Penetapan Lokasi, Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas, Penyuluhan, Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis, Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya, Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah, Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan hingga Pelaporan oleh kantor pertanahan Kota Kupang. Seluruh responden yang berjumlah 15 responden telah mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah melalui PTSL pada tahun 2019 namun masih terdapat beberapa hambatan-hambatan di masing-masing desa, seperti :

1. Peserta PTSL kurang partisipatif dalam memenuhi persyaratan administratif yang diperlukan dalam proses pendaftaran
2. Terbatasnya waktu, tenaga yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang karena panitia PTSL juga merangkap sebagai perangkat kantor pertanahan dan perangkat desa.
3. Peserta PTSL tidak ada ditempat dan susah untuk dihubungi ketika akan dilakukan pengukuran tanah.

## 5. REFERENSI

Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

A.P.Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Bachtiar Effendie, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelakasanaannya*, Cetakan Delapan, Djambatan, Jakarta

Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Effendi Perangin, 1987, *Praktek Permohonan Hak atas Tanah*, Rajawali, Jakarta.

G. Kartasapoetra,dkk, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.

Hasan Wargakusumah, 2001, *Hukum Agraria I*, Prenhallindo, Jakarta.

Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik*, Tanah Negara, dan Tanah PEMDA, Mandar Maju, Bandung.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.