

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Terhadap Tanah Yang Sudah Beralih Haknya Kepada Pihak Lain

Francisca Romana Harjiyatni¹, Erna Sri Wibawanti², Anggara Reza Mulyawan¹

¹ Magister Hukum Universitas Janabadra Yogyakarta, sisca.rh@gmail.com

² Fakultas Hukum Universitas Janabadra Yogyakarta

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the policy and process of land registration for land whose rights have been transferred to other parties. This research is normative legal research, a study of legislation and theories or concepts related to land registration for land whose rights have been transferred to other parties. The government's policy in land registration for land whose rights have been transferred to other parties is based on the Presidential Instruction of the Republic of Indonesia Number 2 of 2018 concerning Acceleration of Complete Systematic Land Registration (PTSL) throughout the territory of the Republic of Indonesia, including in Kulon Progo. Implementing land registration through PTSL for land whose rights have been transferred to other parties starts from the stages, preparation, counseling, physical data collection, juridical data collection, land inspection, announcement and determination of rights, bookkeeping of rights, issuance, and submission of certificates. In implementing PTSL in Kulon Progo Regency, the land transferred from the owner of Letter C can be processed as long as it can attach proof of transfer in the PTSL land registration requirements.

Keywords: land rights; land registration; transfer of land rights

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis kebijakan dan proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk tanah yang sudah beralih haknya kepada pihak lain. Penelitian ini merupakan penelitian hukum Normatif yaitu merupakan kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan teori atau konsep yang berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk tanah yang sudah beralih haknya kepada pihak lain. Kebijakan pemerintah dalam pendaftaran tanah untuk tanah yang sudah beralih haknya kepada pihak lain didasarkan pada Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia termasuk di Kulon Progo. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui PTSL Untuk Tanah Yang Sudah Beralih Haknya Kepada Pihak Lain dimulai dari tahap, Persiapan, Penyuluhan, Pengumpulan Data Fisik, Pengumpulan Data Yuridis, Pemeriksaan Tanah, Pengumuman dan Penetapan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat. Dalam Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kulon Progo untuk tanah yang sudah beralih dari pemilik Letter C dapat diproses asalkan dapat melampirkan bukti peralihan dalam syarat-syarat pendaftaran tanah PTSL.

Kata kunci: hak atas tanah; pendaftaran tanah; peralihan hak atas tanah

PENDAHULUAN

Dewasa ini kasus-kasus sengketa, konflik maupun perkara di bidang pertanahan cenderung meningkat, hal ini disadari oleh banyaknya pengaduan dari masyarakat ke Badan Pertanahan Nasional dan perkara pertanahan yang diselesaikan melalui pengadilan. Masalah-masalah tanah tersebut karena adanya pandangan persepsi, nilai dan kepentingan yang dipandang merugikan orang lain, sedangkan tipologi sengketa, konflik dan perkara berasal dari sengketa waris, penguasaan dan pemilikan, masalah sengketa batas atau letak, pembebasan/ pengadaaan tanah dan tanah ulayat. Untuk mengurangi konflik atau sengketa tanah, maka tanah perlu didaftarkan untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai penguasaan atau pemilikan tanah.

Negara mempunyai kewenangan membantu masyarakat memperoleh pelayanan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah dalam menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan, oleh

pemerintah diselenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA, dalam pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997, dan tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut Ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Budi Harsono (Harsono, 1994) pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu:

1. Secara Sistematis yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa atau kalurahan. Hal ini atas prakarsa dari pemerintah berdasarkan rencana kerja panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah- wilayah yang

ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam suatu desa/Kalurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah dilaksanakan secara sporadis.

2. Secara Sporadis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek dalam wilayah atau bagian wilayah dalam suatu desa atau kalurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan bidang tanah (I Gusti Nyoman Guntur, 2017), serta untuk memudahkan aparat pemerintah dalam menyediakan media informasi kepada masyarakat yang membutuhkan pelayanan dibidang pertanahan, baik mengenai data fisik dan data yuridis.

Persentase tanah terdaftar di Indonesia sampai tahun 2018 masih di bawah 50%. (Kamurahan et al., 2018) Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat mempercepat pencapaian target pendaftaran tanah di Indonesia.(Prakoso, 2021) Hal ini sejalan dengan yang disampaikan Suyikati, bahwa diadakannya program pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah karena pemerintah masih menemukan banyak sekali tanah di Indonesia yang belum bersertifikasi atau tidak memiliki sertifikat.(Suyikati, 2019)

Namun dalam kenyataannya penyelenggaraan pendaftaran tanah belum sesuai dengan apa yang diharapkan, masih banyak kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang disebabkan kurangnya alat, tenaga, bahkan biaya yang terlalu memberatkan hingga waktu dan proses yang begitu lama. Faktor lain yaitu masyarakat yang kurang paham bahkan tidak memiliki pengetahuan tentang cara pendaftaran tanah, cara memperoleh sertifikat yang menyebabkan kemungkinan terlaksananya pendaftaran tanah ini dalam waktu yang singkat, belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.

Program Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) yang tengah digencarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) diharapkan mampu mendorong pergerakan dan kemajuan ekonomi masyarakat bawah.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian tesis ini yaitu sebagai berikut.

1. Bagaimana Kebijakan Pendaftaran Tanah melalui PTSL untuk tanah yang sudah beralih haknya kepada pihak lain ?

2. Apa proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui PTSL untuk tanah yang sudah beralih haknya kepada pihak lain ?

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yang menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan-bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian akan dikumpulkan, dikelompokkan sesuai variabel masing-masing, untuk selanjutnya dianalisis kualitatif. Data sekunder juga dilengkapi dengan data yang diperoleh dari wawancara kepada narasumber yaitu pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Metode pendekatan yang digunakan dalam menganalisis bahan-bahan hukum yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Hasil dari penelitian disajikan dalam bentuk preskriptif analitis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kebijakan Pemerintah Dalam Pendaftaran Tanah Terhadap Tanah-tanah Yang Tidak Mempunyai Alat Bukti Hak.

Komitmen Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dibuktikan dengan dikeluarkannya Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

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/kalurahan 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.

Pemerintah menyelenggarakan PTSL yang merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan untuk memperlancar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. PTSL tersebut merupakan program lanjutan sebelumnya yaitu PRONA sebagai perwujudan program Catur Tertib di Bidang Pertanahan, sehingga program sertifikat hak atas tanah secara massal dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

Ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana

disebutkan dalam Pasal 19 UUPA kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 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/kalurahan.

Menurut Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa “pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.” Kemudian dalam pasal 12 dijelaskan :

- (1) Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - 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 lainnya.

Kegiatan PTSL hanya mengakomodir tentang kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atau sering disebut juga dengan Konversi, masyarakat atau pemohon yang akan mendaftarkan tanahnya harus membuktikan kepemilikan tanahnya dengan tanda bukti hak lama.

Pembuktian Hak Lama dalam pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 24 PP. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah :

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis,

keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat : a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kalurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Tanda bukti hak untuk tanah yang belum bersertifikat diatur di dalam Pasal 3 Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 69 Tahun 1984 antara lain yaitu:

- a. Tanda Hak Milik Model D
- b. Tanah Hak Milik Model E
- c. Petikan Letter C yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah

Tanah Letter C Letter C sendiri adalah buku register pertanahan yang ada di desa atau kampung atas kepemilikan tanah di lokasi tersebut secara turun temurun. Letter C tersimpan di kepala desa masing-masing. Yang diberikan kepada warga biasanya hanya kutipan letter c tersebut, girik, petok D, dan lain sebagainya. Dengan kata lain tanah Letter C bermakna bahwa tanah tersebut secara lengkap tercatat di buku Letter C dan terdapat bukti lainnya berupa girik, kutipan letter c, dan lain sebagainya pada pemilik tanah. Letter C sendiri biasanya berisikan: Nomor Buku C; Kohir; Persil, Kelas Tanah, adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok); Kelas Desa, maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau di antara tanah yang produktif dan non produktif. Nama Pemilik Letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir; Nomor urut pemilik; Nomor bagian persil; dan Tanda Tangan dan stempel Kepala

Desa/Kalurahan. Tanah Letter C tidak serta merta sudah kuat bukti kepemilikannya, tetap saja demi keamanan, tanah Letter C tetap sebisa mungkin dikonversi ke sertifikat tanah Tanah-tanah yang tidak terdapat tanda bukti haknya atau kurangnya alat bukti hak apabila akan ikut dalam PTSL atau Pendaftaran tanah maka dapat dilakukan dengan penguasaan secara fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon, dibuktikan dengan surat pernyataan dan diketahui oleh saksi dan pemerintah Desa/Kalurahan setempat, sebagaimana diatur di dalam Pasal 24 ayat (2) PP. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kulon Progo dilakukan untuk tanah-tanah yang terdapat tanda bukti haknya, seperti Letter C, Model D dan Model E, ini dikarenakan pengadministrasian tanah-tanah yang belum bersertifikat di wilayah Desa/Kalurahan sudah cukup bagus, hanya perlu penegasan hak saja atau konversi menjadi sertifikat.

Menurut Tri Ratna, A.Ptnh, Tanah-tanah yang belum bersertifikat di Yogyakarta Khususnya di Kabupaten Kulon Progo sudah teradministrasi dengan baik oleh Pemerintah Desa hal ini dapat di buktikan dengan adanya pengadministrasian di Desa berupa Letter C dan juga terdapat peta Desa, dengan ini mempermudah Kantor Pertanahan dalam melakukan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.

Menurut Mulyanto, S.H., M.H (Kasubag Tata Usaha Kantor Pertanahan kabupaten Kulon Progo), pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kulon Progo dilakukan untuk tanah-tanah yang terdapat tanda bukti haknya, seperti Letter C, Model D dan Model E, ini dikarenakan pengadministrasian tanah-tanah yang belum bersertifikat di wilayah Desa/Kalurahan sudah cukup bagus, hanya perlu penegasan hak saja atau konversi menjadi sertifikat.

Menurut Tri Ratna, A.Ptnh (Kasubsi Peralihan Hak Kantor Pertanahan kabupaten Kulon Progo), Tanah-tanah yang belum bersertifikat di Yogyakarta Khususnya di Kabupaten Kulon Progo sudah teradministrasi dengan baik oleh Pemerintah Desa, hal ini dapat di buktikan dengan adanya pengadministrasian di Desa berupa Letter C dan juga terdapat peta Desa, dengan ini mempermudah Kantor Pertanahan dalam melakukan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.

Dari data yang diperoleh peneliti di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Pelaksanaan PTSL 2020 di Kantor Pertanahan Kulon Progo telah menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah yaitu sejumlah 6.000 sertifikat.

2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui PTSL Untuk Tanah Yang Sudah Beralih Haknya Kepada Pihak Lain

Proses pendaftaran tanah diawali dengan perencanaan dan penetapan lokasi. Dalam menentukan Penetapan Lokasi harus memperhitungkan seluruh faktor yang menghambat dan mendukung kelancaran kegiatan PTSL yang akan dilaksanakan sebagai berikut :

- a. Prioritas pada satu wilayah Desa/Kalurahan menjadi Desa/Kalurahan lengkap dengan output seluruh bidang tanah (K1, K2, K3 dan K4), dengan cara :
 - 1) Menentukan estimasi jumlah bidang tanah di desa tersebut
 - 2) Menetapkan target SHAT ditambah potensi K3 tahun anggaran sebelumnya yang diperkirakan dapat diselesaikan menjadi K1
 - 3) Menetapkan target K4 sekurang-kurangnya sejumlah bidang tanah KW 4, KW 5 dan KW 6.
- b. Penetapan lokasi dilampiri Peta Lokasi yang memuat batas administrasi wilayah Desa/Kalurahan. Prioritaskan Desa/Kalurahan yang mempunyai potensi Kluster 1 dari Kluster 3 tahun 2017 sampai dengan 2019.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dalam melaksanakan kegiatan PTSL yang di mulai dari persiapan, sampai dengan penyerahan sertifikat, pelaporan dan pendokumentasian. Dalam rangka melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dibantu oleh 3 tim, di mana keempat tim ini dibagi tugas sama rata untuk pelaksanaan PTSL. Setiap tim ini di Ketuai oleh Panitia Ajudikasi yang dibantu oleh wakilnya dan beberapa anggota yaitu petugas yuridis dan petugas fisik.

Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo Nomor : 138 /Sk-34.01/VI/2020 tentang Perubahan Kedua Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo Nomor : 68/Sk-34.01/VI/2020 Tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis, Petugas Penyuluh, Petugas Pembantu Fisik, Petugas Pembantu Yuridis, Satuan Tugas Administrasi, Dan Petugas Pelaporan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Desa Brosot Desa Kranggan Desa Banaran Desa Karangsewu Desa Nomporejo Desa Pandowan Desa Tirtorahayu Kecamatan Galur, Desa Purwosari Kecamatan Girimulyo Desa Banjarasri Desa Banjararum Desa Banjarharjo Kecamatan Kalibawang Desa Karangwuni Desa Sogan Desa Kulwaru Desa Ngestiharjo Desa Bendungan Kecamatan Wates, Desa Kulur Desa Kaligintung Desa Temon Wetan Desa

Kedundang Kecamatan Temon, Desa Donomulyo Kecamatan Nanggulan, Desa Banjarsari Desa Sidoharjo Desa Gerbosari Desa Ngargosari Desa Kebonharjo Kecamatan Samigaluh, Desa Ngentakrejo Desa Gulurejo Desa Sidorejo Desa Jatirejo Kecamatan Lendah, Desa Bugel Desa Garongan Desa Panjatan Desa Krembangan Desa Bojong Kecamatan Panjatan, Desa Tuksono, Desa Salamrejo Desa Demangrejo Kecamatan Sentolo, Desa Hargorejo Desa Hargowilis Kecamatan Kokap Kabupaten Kulon Progo Tahun 2020, terdapat 3 TIM Ajudikasi.

Panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam melaksanakan dan menyelesaikan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap secara tertib, lancar, tepat waktu dan bertanggungjawab/akuntabel, Panitia adjudikasi mempunyai tugas, antara lain:

- 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 data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian serta pendaftaran hak
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada kepala kantor pertanahan
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis.

Hasil dari Pelaksanaan tugas oleh Panitia Ajudikasi yang tercantum dalam Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 dapat terlihat dari adanya penerapan pada setiap tahap baik tahap penyuluhan sampai dengan tahap penerbitan dan penyerahan sertifikat.

Sebelum pelaksanaan kegiatan pengumpulan

data yuridis dan data fisik, diadakan terlebih dahulu kegiatan penyuluhan untuk memberikan penjelasan/materi tentang program, tujuan, manfaat serta persyaratan permohonan hak atau syarat administrasi, obyek, subyek, pelaksanaan PTSL, hak dan kewajiban para peserta/pemohon PTSL sesuai peraturan yang berlaku. Dilakukan penyuluhan di setiap desa. Sebelum dilakukannya penyuluhan petugas tim dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo menghubungi Kalurahan untuk menyampaikan informasi bahwa akan diadakan kegiatan penyuluhan tentang pelaksanaan PTSL

Setelah seluruh masyarakat telah mendapatkan informasi dan berkumpul dalam satu tempat maka selanjutnya penyuluhan disampaikan oleh perwakilan dari salah satu tim Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo kepada kelompok masyarakat secara lisan melalui tatap muka.

Setelah penyuluhan baru dilaksanakan pengumpulan data fisik. Pengumpulan data fisik meliputi :

- a. Penetapan Batas Bidang Tanah

Sebelum dilakukan pengukuran atas suatu bidang tanah, pertama kali pemohon atau pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batas atas tanahnya terlebih dahulu.

Dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir dalam penetapan batas, maka petugas Fisik/petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo akan menghimbau agar bidang tanah harus diberi tanda batas terlebih dahulu. Apabila pemohon selalu tidak dapat hadir dalam penetapan batas, maka petugas fisik didampingi oleh petugas Kantor Desa atau panitia desa untuk menetapkan batas sementara dan dicatat dalam gambar ukurnya.

Begitu juga apabila dalam hal pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak bersedia menunjukkan batas atau tidak hadir pada penetapan batas, maka penetapan batas sementara dilakukan oleh petugas fisik/petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo berdasarkan yang terlihat. Misal pagar, pematang dan lain-lain. Batas yang ditetapkan sifatnya hanya sementara, disebabkan karena pemegang hak dan/atau pemegang hak yang berbatasan tidak berada di lokasi.

Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis dapat dilakukan secara bersamaan (waktu dan lokasi) maupun masing-masing satgas sepanjang di lokasi Desa/Kalurahan yang ditetapkan sebagai lokasi

PTSL dengan Peta Kerja yang sama.

- 1) Pengumpulan data fisik dilaksanakan oleh Satgas Fisik atau Pihak Ketiga pemenang lelang.
- 2) Pelaksanaan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka PTSL Tahun 2020 di Kabupaten Kulon Progo dilakukan oleh Pihak Ketiga. Pihak Ketiga dilaksanakan oleh KJSKB atau Perusahaan (Badan Hukum Perseroan) di bidang industri survei, pemetaan dan informasi geospasial.

b. Pengukuran

Setelah penetapan batas bidang tanah pelaksanaan selanjutnya adalah pelaksanaan pengukuran bidang tanah. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan untuk mendapatkan data ukuran bidang tanah sebagai unsur pengembalian batas-batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang.

Di lapangan petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dalam pelaksanaan pengukuran menerapkan asas Kontradiktur Delimitasi. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 17, 18 dan 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas ini harus sudah terpenuhi, dalam artian bahwa telah memenuhi persetujuan pemasangan tanda batas oleh para pihak yang berkepentingan yaitu pihak pemohon dan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon. Bidang tanah yang belum dipasang tanda batas belum boleh dilakukan pengukuran. Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, Petugas Fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dibantu oleh petugas Desa dalam meninjau bidang tanah, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud.

Pengukuran bidang tanah dilakukan setelah ada penetapan batas bidang tanah oleh Panitia Ajudikasi PTSL atau Surveyor Kadastral Berlisensi (SKB) atas penunjukan pemilik tanah atau

kuasanya, berdasarkan kesepakatan pemilik tanah dan pihak-pihak yang berbatasan atau diwakili oleh perangkat desa (RT, RW, atau Tokoh Masyarakat).

Dalam pelaksanaan pengukuran bidang tanah dilakukan pengumpulan data berupa Identitas pemilik (KTP/KK), Alas hak (jika ada) dan/atau Sertifikat/GS/SU (jika ada) untuk bidang tanah terdaftar/bersertifikat. Data tersebut langsung dientry dalam bentuk digital pada aplikasi pengumpulan data fisik dan data yuridis.

Pengukuran dan/atau pemetaan bidang-bidang tanah dilakukan terhadap bidang tanah belum terdaftar dan bidang tanah sudah terdaftar yang belum dapat terpetakan (K4). Terhadap bidang tanah yang tidak diketahui subjeknya, maka dilakukan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Memastikan kepemilikannya berdasarkan keterangan tetangga yang berbatasan, tokoh masyarakat atau aparat terkait, dan mencatat pada gambar ukur (GU) mengenai keberadaan subjeknya;
- 2) Jika batasnya sementara dan/atau pemiliknya belum diketahui atau belum ada kesepakatan, batas bidang tanah pada GU diberi tanda garis putus- putus;
- 3) Untuk batas sempadan danau, sungai, jalan, diukur sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan pada GU diberi tanda garis putus- putus; dan
- 4) Untuk penanganan pengukuran dan pemetaan bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan (bidang K4) dilakukan Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah Terdaftar

Setelah pelaksanaan penetapan batas bidang dan pelaksanaan pengukuran, petugas fisik atau petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo selanjutnya membuat Gambar Ukur.

Gambar Ukur pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran bidang tanah yang berupa jarak, sudut, nilai koordinat maupun gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya. Gambar Ukur adalah dokumen tempat mencantumkan gambar suatu bidang tanah atau lebih dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah.

Dalam pengukuran petugas fisik membawa Gambar Ukur, pengukuran dilaksanakan dengan syarat dan teknis:

- 1) Dapat digambar
- 2) Diketahui letaknya
- 3) Dapat dihitung luasnya
- 4) Dapat direkonstruksi

Setelah memenuhi syarat tersebut maka

selanjutnya dicantumkan ke dalam Gambar Ukur. Apabila syarat tersebut telah terpenuhi maka secara otomatis memenuhi pemetaan bidang.

Menurut Mulyatno, SH., MH., (Kasubag Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo), Penerapan asas kontadiktur delimitasi dalam pengukuran, yakni bidang tanah telah memenuhi kesepakatan para pihak dalam pemasangan tanda batas, yaitu pihak pemohon dengan pihak yang berbatasan dengan bidang tanah pemohon, telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penerapan asas ini secara tidak langsung juga telah menerapkan asas Aman, yakni pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Apabila asas kontradiktur delimitasi tersebut tidak diterapkan maka akan menjadi masalah tersendiri bagi petugas fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas yuridis yang ditunjuk oleh ketua tim dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dan dibantu oleh panitia Desa.

Pelaksanaan awal data yuridis yang dimulai dari pengumpulan data oleh panitia desa untuk pendataan awal peserta/pemohon PTSL. Setelah mendapatkan dari peserta/pemohon yang akan mengikuti program PTSL, kemudian panitia/tim dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang dibantu oleh panitia desa melakukan pengumpulan syarat administrasi, meliputi:

- a. Formulir permohonan yang sudah di isi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya bermeterai cukup
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- d. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- e. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB
- f. Alas Haknya (jual beli, hibah, warisan atau surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah)

Menurut Mulyatno, SH., MH. (Kasubag Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo), setelah peserta/pemohon PTSL mengumpulkan syarat administrasi di atas, lalu petugas yuridis berhak mengisi blanko yang telah disiapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, dan setelah mengisi blanko tersebut, petugas yuridis berhak mengentri data yuridis. Dari data entri inilah yang akan menjadi produk sertifikat karena akan dicocokkan antara data fisik dengan data yuridis.

Data yuridis yang diinventarisasi/ terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu :

- 1) Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah. Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah (Kluster 1), maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:
 - a) menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.
 - b) menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.
 - c) mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, DI 201B dan DI 201C
 - d) Setelah Penegasan Konversi, Pengakuan hak dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak, maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan,
 - e) Dalam pembukuan hak sebagaimana yang dimaksud di atas, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis

sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung.

- 2) Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Panitia Ajudikasi Percepatan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
 - a) pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya; dan
 - b) penerbitan sertifikat Hak atas Tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak.
- 3) Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini. Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat (Kluster 3) sebagaimana dimaksud adalah dalam hal:
 - a) subjek merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti kegiatan PTSL, subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terhutang BPHTB dan/atau PPh;
 - b) objek PTSL merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Objek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente dan tanah kelebihan maksimum;
 - c) objek PTSL merupakan tanah objek landreform, transmigrasi dan konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini;
 - d) subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, bagi objek PTSL yang merupakan tanah bekas milik adat; dan/atau
 - e) dokumen objek yang membuktikan kepemilikan atas tanah tidak lengkap.

Bidang tanah sebagaimana dimaksud, dapat dibukukan Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya kepada pihak yang berhak, setelah dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Terhadap tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya.

- 4) Kluster 4 (empat) yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat Hak atas Tanah, baik yang belum, dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kluster 4 merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kalurahan secara lengkap.

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (Peta Bidang Tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis yang menghasilkan K1, K2, K3, dan K4. Hasil pemeriksaan tanah dimuat dalam Daftar Isian sesuai dengan Lampiran 8b : Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.

Berdasarkan data yang telah dikumpulkan oleh Satgas Yuridis, Panitia adjudikasi PTSL :

- a. mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan;
- b. mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, Riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan peserta PTSL serta kepentingan lainnya;
- c. mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;

- d. mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan;
- e. meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat;
- f. melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya; dan memberikan pendapat, pertimbangan dan kesimpulan dapat tidaknya diberikannya hak, yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya Sertifikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kalurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja.

Pengumuman dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik dan data yuridis. Apabila keberatan diajukan pada saat masa pengumuman maka akan di tindak lanjuti oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, namun apabila keberatan diajukan setelah masa pengumuman maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo tidak akan menanggapi lebih lanjut.

Keberatan atau sanggahan bila muncul dari pihak yang berkepentingan baik itu oleh pemohon atau pihak keluarga ataupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan atas informasi dari pengumuman yang telah disampaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, maka keberatan tersebut harus disampaikan dengan alasan yang sah disertai dengan dilengkapinya bukti-bukti yang sah. Apabila keberatan tersebut dianggap sah maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo berhak tidak melanjutkan proses pembuatan sertifikat dan mengembalikan berkas kepada pemohon agar permasalahannya diselesaikan terlebih dahulu, karena pada sistemnya Kantor Pertanahan adalah produk hukum secara administrasi, jadi Kantor Pertanahan hanya sekedar menunggu surat dari pihak yang bermasalah atau sedang bersengketa. Bila permasalahan atau sengketa telah selesai maka para pihak harus bersurat kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo untuk mencabut dan melanjutkan kegiatan penyertifikatan. Jika kekeliruan muncul dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo oleh petugas fisik maupun petugas yuridis maka akan dilakukan perbaikan.

Ada ketidaksesuaian antara tugas panitia adjudikasi

pada poin yang menjelaskan bahwa panitia adjudikasi memfasilitasi penyelesaian sengketa antar pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data-data yang diumumkan. Berdasarkan fakta di atas bahwa apabila dalam jangka waktu selama 14 hari pengumuman terjadi suatu keberatan maka para pihak yang mengajukan keberatan tersebut dipersilahkan untuk menyelesaikan permasalahannya. Jika permasalahan telah diselesaikan maka pemohon atau pihak yang berkepentingan harus mengirim surat kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo agar keberatan yang diajukan bisa segera dicabut. Hasil dari pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Adjudikasi Percepatan

Proses selanjutnya adalah pembukuan hak. Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat.

a. Kluster 1

- 1) Pembukuan hak atas tanah (HM/HGB/HP) atau Tanah Wakaf pada buku tanah dan pemberian nomor hak serta pencetakan sertifikat melalui aplikasi KKP.
- 2) Buku Tanah dicetak menggunakan Blangko Daftar Isian 206 dan dapat dibuat dalam bentuk Buku Tanah Elektronik. Penerbitan Buku Tanah secara elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Pembukuan hak dan penerbitan sertifikat perlu ada pencatatan mengenai:
 - a) Pembatasan-pembatasan hak atas tanah (*Restrictions*), berupa: (1) pembatasan dalam pemindahan hak: apabila diperlukan izin atau tidak; (2) pembatasan dalam penggunaan tanah: menyangkut garis sempadan pantai atau lainnya; dan/atau (3) pembatasan lainnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - b) Kewajiban Pemegang Hak (*Responsibility*), berupa: menjaga dan memelihara tanah dan kesuburannya serta mengusahakan secara aktif;
 - c) Pengisian BPHTB/PPH terhutang Pencatatan Pada Buku Tanah pada kolom yang telah disediakan (Kolom Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan pencatatan lainnya)
 - d) Pencatatan pada sertifikat pencatatan BPHTB/PPH Terhutang dicatat dalam

Sertifikat pada kolom yang telah disediakan (Kolom Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan pencatatan lainnya)

- 4) Penandatanganan buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah hasil pelaksanaan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- 5) Apabila BPHTB/PPH terhutang telah dilunasi pada tahun berjalan maka penghapusan catatan dilakukan oleh Ketua Tim Ajudikasi dan apabila dilunasi pada tahun berikutnya maka penghapusan catatan dilakukan oleh Kepala Sub seksi Pendaftaran Hak/Petugas yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan.
- 6) Penghapusan Catatan BPHTB/PPH terhutang dilakukan dengan cara pencoretan dan diberi catatan "BPHTB/PPH telah lunas berdasarkan SSB/SSP tanggal No. /Surat Keterangan Nihil tanggal No." yang dibubuhi paraf.
- 7) Sertifikat Hak Atas Tanah hasil kegiatan PTSL dapat diterbitkan menggunakan blangko Daftar Isian dan dapat diterbitkan secara elektronik. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah secara elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 8) Melakukan validasi buku tanah pada Aplikasi KKP.

Hasil Kegiatan (Output) K1 : Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah

b. Kluster 2

- 1) Membukukan hak atas tanah (HM/HGB/HP) atau Tanah Wakaf pada buku tanah melalui aplikasi KKP untuk pembuatan nomor hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya.
- 2) Terhadap K2 yang disebabkan oleh perkara agar dicatat dalam Buku Tanah mengenai nomor perkara peradilan yang menangannya.
- 3) Terhadap bidang tanah K2 yang masih dalam sengketa diupayakan terlebih dahulu penyelesaiannya melalui mediasi dan apabila belum dapat diselesaikan maka dicatat dalam Buku Tanah mengenai para pihak yang bersengketa.

Hasil Kegiatan (Output) K2:

- 1) Buku Tanah yang dikosongkan nama pemegang haknya.
- 2) Surat pemberitahuan kepada peserta PTSL bahwa tidak dapat diterbitkan sertifikat karena ada sengketa/perkara.

Menurut Tri Ratna, A.Ptnh, (Kasubi Pemeliharaan Data Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo), proses terakhir adalah penerbitan sertifikat. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. (Handayani, 2019) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. (Kaunang, 2016) Panitia adjudikasi mencetak sertifikat hak atas tanah, dan Ketua Panitia Adjudikasi melakukan penandatanganan sertifikat.

Peralihan Hak Atas Tanah bisa diperoleh melalui Jual Beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, Peralihan hak karena Pewarisan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Dalam Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kulon Progo untuk tanah yang sudah beralih dari pemilik Letter C dapat diproses asalkan dapat melampirkan bukti peralihan dalam syarat-syarat pendaftaran tanah PTSL

a. Peralihan Hak Karena Jual Beli

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam agraria atau hukum tanah (Harsono, 1990).

Pendaftaran jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat prosedurnya terlebih dahulu harus melengkapi warkah tanah (objek) sebagaimana disebut dalam Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian di hadapan PPAT, para pihak menandatangani akta jual beli, kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk proses pembuatan sertifikatnya.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. (Soekanto, 2005) Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep hukum adat menurut Effendi Perangin (Perangin, 1989) adalah:

1) Kontan atau Tunai

Kontan atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli

kepada bekas pemilik tanah (penjual). Hal ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

2) Terang

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) menjadi “terang” dan bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika pada kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Menurut Mulyatno, SH., MH., (Kasubag TU Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo), proses Pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan sudah beralih melalui jual beli maka pemohon cukup melampirkan bukti jual beli tersebut, untuk tanah yang jual belinya sebelum tahun 1984 cukup membuktikan surat jual beli di bawah tangan yang diketahui kepala desa pada waktu jual beli dilaksanakan, sedangkan untuk jual beli yang dilakukan setelah tahun 1984 maka dibuktikan dengan Akta PPAT.

b. Peralihan Hak Karena Pewarisan.

Warisan ialah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup (Hadikusumah, 1996).

Peralihan hak atas suatu tanah yang disebabkan oleh pewarisan terjadi disebabkan pemegang hak atas tanah tersebut meninggal dunia. Dengan meninggalnya seseorang dan orang tersebut memiliki hak atas suatu tanah, secara yuridis, hak atas kepemilikan tanah tersebut juga beralih kepemilikannya (Sullam & Jarot, 2011).

Menurut Tri Ratna A.Ptnh., (Kasubsi Pemeliharaan Data Kantor Pertanahan kabupaten Kulon Progo), dalam Proses Peralihan Hak karena Pewarisan melalui proses PTSL maka perlu dilampirkan bukti-bukti untuk melengkapi persyaratan permohonan di antaranya :

- 1) Akta Kematian Pewaris
- 2) Surat Pernyataan Warisan
- 3) Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan
- 4) Foto Kopi KTP dan KK Ahli Waris

Menurut Mulyatno, SH., MH., (Kasubag TU Kantor Pertanahan Kulon Progo), untuk penyerahan sertifikat PTSL, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo selalu melibatkan panitia desa, karena tidak serta merta sertifikat yang telah jadi ini tidak ada masalah. Masalah dalam hal kesalahan gambar, kesalahan luas pengukuran dan lain sebagainya, hal ini dimaksudkan apabila ada masalah dapat langsung diselesaikan .

Penyerahan sertifikat dengan cara Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo membawa seluruh sertifikat yang telah jadi ke Kantor Desa untuk dibagikan. Apabila sertifikat yang telah dibawa masih tersisa dalam artian belum dapat dibagikan/diserahkan seluruhnya maka akan dibawa kembali oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, karena pengambilan harus pemohon itu sendiri. Jika pemohon tidak dapat hadir untuk melakukan pengambilan maka dapat diwakilkan oleh orang lain dengan syarat adanya kuasa dari pemohon.

Proses terakhir adalah proses pendokumentasian dan penyimpanan hasil kegiatan. Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengelompokan, pengolahan, penyimpanan dan penyerahan data PTSL yang meliputi: (1) Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak/surat pernyataan, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis serta surat keputusan pemberian hak; (2) Dokumen data fisik yang terdiri dari data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur; (3) Daftar Isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah; (4) Buku Tanah; (5) Sertifikat hak atas tanah; (6) Bukti administrasi keuangan; dan (7) Data administrasi lainnya.

Kegiatan lain yang dilaksanakan dalam PTSL adalah pelaporan. Pelaporan dilakukan secara berkala yang berisi perkembangan kemajuan dan permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Pelaporan dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk selanjutnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dapat dilihat/dipantau melalui dashboard PTSL, Kepala Kantor Pertanahan melaporkan melalui

SKMPP Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan secara berkala dilaporkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Direktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan.

Dalam pelaporan akhir pelaksanaan kegiatan PTSL dari Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan kegiatan PTSL Tahun 2020 antara lain sebagai berikut : (1) Kurangnya persiapan pemilik tanah dan aparat Desa/Pokmas dalam melakukan pendampingan sehingga menyulitkan petugas pengukuran dan petugas poldadis; (2) Terdapat beberapa Desa yang setelah dicek di lapang, jumlah bidang tanah yang ada tidak memenuhi target sehingga harus dilakukan pergeseran target per desa. Hal ini tentunya membutuhkan persiapan dan koordinasi awal dengan aparat Desa yang berdampak pada lambatnya proses pengukuran dan pendataan yuridis; (3) Kendala administrasi, kelengkapan dokumen pendukung, berkaitan dengan pemilik tanah berada di luar daerah Khususnya warisan yang merupakan sebagian besar dari peserta PTSL.

SIMPULAN

1. Kebijakan pemerintah dalam pendaftaran tanah untuk tanah yang sudah beralih haknya kepada pihak lain berdasarkan pada Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kulon Progo dilakukan untuk tanah-tanah yang terdapat tanda bukti haknya, seperti Letter C, Model D dan Model E, ini dikarenakan pengadministrasian tanah-tanah yang belum bersertifikat di wilayah Desa/Kalurahan sudah cukup bagus, hanya perlu penegasan hak saja atau konversi menjadi sertifikat. Dari pelaksanaan PTSL 2020 di Kantor Pertanahan Kulon Progo telah menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah yaitu sejumlah 6.000 sertipikat.
2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui PTSL Untuk Tanah Yang Sudah Beralih Haknya Kepada Pihak Lain dimulai dari tahap, Persiapan, Penyuluhan, Pengumpulan Data Fisik, Pengumpulan Data Yuridis, Pemeriksaan Tanah, Pengumuman dan Penetapan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat. Dalam Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kulon Progo

untuk tanah yang sudah beralih dari pemilik Letter C dapat diproses asalkan dapat melampirkan bukti peralihan dalam syarat-syarat pendaftaran tanah PTSL.

- a. Proses Pendaftaran tanah yang belum bersertifikat dan sudah beralih melalui jual beli maka pemohon cukup melampirkan bukti jual beli tersebut, untuk tanah yang jual belinya sebelum tahun 1984 cukup membuktikan surat jual beli di bawah tangan yang diketahui kepala desa pada waktu jual beli dilaksanakan, sedangkan untuk jual beli yang dilakukan setelah tahun 1984 maka dibuktikan dengan Akta PPAT
- b. Dalam Proses Peralihan Hak karena Pewarisan melalui proses PTSL maka perlu dilampirkan bukti-bukti untuk melengkapi persyaratan permohonan di antaranya : (1) Akta Kematian Pewaris; (2) Surat Pernyataan Warisan; (3) Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan; (4) Foto Kopi KTP dan KK Ahli Waris.

DAFTAR PUSTAKA

- Hadikusumah, H. H. (1996). *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundang Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*. Citra Aditya Bhakti.
- Handayani, A. A. (2019). PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL). *NOTARIUS*, 12(1), 537–549.
- Harsono, B. (1990). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jilid I :). Djambatan.
- Harsono, B. (1994). *Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- I Gusti Nyoman Guntur, et. a. (2017). *PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP: Proses dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis 2017)*. STPN Press.
- Kamurahan, S. V., Polii, B. J. V, & Ngangi, C. R. (2018). *Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara. Agri-Sosioekonomi*, 14(1), 389–408.
- Kaunang, M. C. (2016). *Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. *Lex Crimen*, 5(4).
- Perangin, E. (1989). *Hukum Agraria di Indonesia; Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (p. 16). Rajawali Press.

- Prakoso, B. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *Journal of Private and Economic Law*, 1(1), 63–82.
- Soekanto, S. (2005). *Hukum Adat Indonesia*.
- Sullam, M., & Jarot, J. (2011). Proses Pembuatan Sertipikat Atas Tanah Negara Menjadi Hak Milik Akibat Peralihan Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat. *Lex Jurnalica*, 8(2), 18056.
- Suyikati, S. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di BPN Kota YOGYAKARTA. *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum*, 1(2), 108–122.