ANALISIS HUKUM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP MUNCULNYA SENGKETA PERTANAHAN

Laporan Akhir Magang
Ekuivalensi
Skripsi

Oleh

FATHIA NURHAYATI

NPM 1912011130

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMPUNG

2022

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP MUNCULNYA SENGKETA PERTANAHAN

Oleh

Fathia Nurhayati

Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah. Mengingat betapa pentingnya pendaftaran tanah ini kemudian pemerintah membuat dan mengadakan program pendaftaran tanah. Program tersebut adalah pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Tujuannya diadakan program ini adalah untuk mempercepat pendaftaran seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia, untuk mencegah dan mengurangi sengketa pertanahan, namun setelah Penulis melakukan program magang di Kantor Hukum WFS dan Rekan penulis menemukan fakta bahwa Kantor Hukum WFS dan Rekan beberapa kali justru menangani sengketa tanah yang timbul akibat Program PTSL. Hal inilah yang membuat penulis tertarik melakukan penelitian mengenai hal tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif analisis artinya bahwa Penelitian dalam hal ini sebagian besar meliputi tulisan yang menggambarkan, menjelaskan, dan menganalisis kasus-kasus berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas publisitas yang diatur oleh Permen ATR/Ka. BPN-RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL jauh lebih singkat yaitu 14 hari jika dibandingkan dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu 30 hari. Dengan waktu yang lebih singkat penerapan asas Kontradiktur Delimitasi sangat sulit diterapkan terlebih lagi dengan waktu yang relatif pendek dengan target yang besar setiap tahunnya memungkin terjadi sengketa akibat data yang diperoleh tidak valid. Celah ini yang kemudian dijadikan oleh mafia tanah untuk melakukan modus operandi nya. Untuk menangani sengketa yang timbul akibat PTSL dapat dilakukan dengan menempuh Jalur Non Litigasi dan Litigasi. Saran dari penelitian ini adalah pelaksanaan asas publisitas adalah tetap didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu selama 30 hari untuk memastikan data-data benar valid, asas Kontradiktur Delimitasi bisa diterapkan dan meminimalisir terjadinya sengketa, dan yang terpenting asas-asas dalam regulasi benar-benar terimplementasi, serta memberantas mafia tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Sengketa Pertanahan

ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM FOR THE EMERGENCE OF LAND DISPUTES

By
Fathia Nurhayati

Land registration aims to provide legal certainty guarantees for land owners. Given the importance of land registration, the government created and implemented a land registration program. The program is a complete systematic land registration (PTSL). The aim of this program is to speed up the registration of all land parcels in Indonesia, to prevent and reduce land disputes, but after the author carried out an internship program at the WFS and Partners Law Office the authors found that the WFS and Partners Law Office had handled land disputes several times arising from the PTSL Program. This is what makes the writer interested in conducting research on this matter. The method used in this research is normative juridical using a descriptive analysis approach meaning that research in this case mostly includes writing that describes, explains, and analyzes cases based on laws and regulations.

The results of the study show that the principle of publicity regulated by Permen ATR/Ka. BPN-RI Number 6 of 2018 concerning PTSL is much shorter, namely 14 days when compared to what is regulated in Government Regulation no. 24 of 1997 concerning Land Registration, namely 30 days. With a shorter time, the implementation of the Delimitation Contradictory principle is very difficult to implement, especially with a relatively short time with a large target each year, it is possible for disputes to occur due to the data obtained is invalid. This gap was then used by the land mafia to carry out its modus operandi. To deal with disputes arising from PTSL can be done by taking Non-Litigation and Litigation. The suggestion from this study is that the implementation of the principle of publicity is still based on Government Regulation no. 24 of 1997 concerning Land Registration, namely for 30 days to ensure that the data is valid, the Delimitation Contradictory principle can be applied and minimizes the occurrence of disputes, and most importantly the principles in the regulations are really implemented, and eradicate the land mafia.

Keywords: Complete Systematic Land Registration, Land Disputes

ANALISIS HUKUM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP MUNCULNYA SENGKETA PERTANAHAN

Oleh

FATHIA NURHAYATI

Laporan Akhir Magang Ekuivalensi Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM

Pada

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Lampung

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMPUNG

2022

Judul Magang : **ANALISIS HUKUM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP MUNCULNYA SENGKETA PERTANAHAN**

Nama Mahasiswa : *Fathia Nurhayati*

Nomor Pokok Mahasiswa : **1912011130**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

Fakultas : **Hukum**

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing Laporan I	Hakim Pembimbing Instansi
Bayu Sudjatmiko, S.H., M.H., Ph.D.	**Muhammad Yunus, S.H.**
NIP. 198504292008121001	NIA. 08.11352
Dosen Pembimbing Laporan II	Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kerjasama FH Unila
Eka Deviani, S.H., M.H.	**Dr. Rudi Natamiharja, S.H., DEA.**
NIP. 197310202005012002	NIP. 197812312003121003

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua	: **Muhammad Yunus, S.H.**	.....
Sekretaris	: **Bayu Sudjatmiko, S.H., M.H., Ph.D.**	.....
Anggota	: **Eka Deviani, S.H., M.H.**	.....
Penguji Utama	: **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**	.....

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. Muhammad Fakih, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Magang : **14 Desember 2022**

LEMBAR PERNYATAAN

1. Skripsi dengan Judul **"Analisis Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Munculnya Sengketa Pertanahan** adalah karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut Plagiarism.
2. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini, apabila di kemudian hari adanya ketidakbenaran saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya, saya bersedia dianut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 10 Desember 2022

Pembuat Pernyataan

Fathia Nurhayati

NPM. 1912011130

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap penulis adalah Fathia Nurhayati. Penulis dilahirkan di Desa Sukoharum, Kecamatan Adiluwih, Kabupaten Pringsewu, Provinsi Lampung pada tanggal 29 Maret 2001, sebagai anak perempuan pertama dari dua bersaudara dari Bapak Suharman dan Ibu Katinem.

Pendidikan Sekolah Dasar (SD) diselesaikan di SDN 1 Sukoharum pada tahun 2013 , Sekolah Menengah Pertama (SMP) di SMPN 21 Pesawaran pada tahun 2016 dan Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) di SMKN Sukoharjo pada tahun 2019.

Tahun 2019, penulis melanjutkan studinya di Universitas Lampung Jurusan Ilmu Hukum melalui seleksi jalur masuk Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Selama menjadi mahasiswa penulis aktif di organisasi kampus UKM-F Forum Silaturrahim dan Studi Islam (FOSSI) Fakultas Hukum Unila pada tahun 2019 sampai sekarang. Penulis pernah memegang jabatan sebagai Sekretaris Departemen Kemuslimahan pada tahun 2020. Kemudian pada tahun 2021 memegang jabatan sebagai Sekretaris Umum. Selain aktif di organisasi kampus, penulis juga aktif di organisasi kedaerahan. Penulis tergabung dalam organisasi Ikatan Mahasiswa Muslim (IKAMM) Pringsewu dan memegang jabatan sebagai Sekretaris Umum pada tahun 2020-sekarang.

Penulis mulai mengikuti program Magang Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) pada bulan Mei 2022 yang ditempatkan di Kantor Hukum WFS & Rekan.

MOTTO

"Sebaik-baiknya manusia adalah Manusia yang paling bermanfaat bagi orang lain"

(HR. Ahmad, Ath-Thabrani, Ad-Daruqutni)

"Disegala tempat haruslah bermanfaat"

"Menjadi sukses itu susah tapi lebih susah lagi kalau tidak sukses"

(Fathia Nurhayati)

PERSEMBAHAN

Puji syukur senantiasa tercurahkan kepada Allah SWT. yang atas segala nikmat-Nya saya dapat menyelesaikan karya ilmiah saya dan pendidikan saya. Karya ini saya persembahkan untuk orang yang saya sayangi dan orang yang sayang kepada saya:

Bapak dan ibu yang amat saya cintai (Bapak Suharman dan Ibu Katinem)
Orangtua yang selalu mendukung dan mendoakan dan mendidik saya sampai akhirnya saya dapat menyelesaikan pendidikan ini.

Keluarga besar yang tanpa henti menyemangati dan mendoakan agar saya senantiasa dilindungi dan diberkahi Allah SWT.

Sahabat tercinta yang tidak pernah lelah mendengarkan keluh kesah, selalu ada disetiap bagian cerita hidup saya

SANWACANA

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, karena atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan laporan magang ini dengan tepat waktu. Dengan terselesaikannya laporan magang ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Fakih, S.H, M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung Beserta Staf yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis selama menempuh masa studi.
2. Bapak Agit Yogi Subandi, S.H., M.H. selaku ketua Program Mandiri Belajar Kampus Merdeka (MBKM) beserta Tim MBKM yang memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti program MBKM ini.
3. Bapak Bayu Sudjatmiko, S.H., M.H., Ph.D. dan Ibu Eka Deviani S.H,M.H. Selaku pembimbing dari Fakultas Hukum yang memberikan dukungan, saran, gagasan dan bimbingan kepada penulis selama magang dan penyusunan laporan magang.
4. Bapak Muhammad Yunus, S.H. selaku Direktur di Kantor Hukum WFS dan Rekan yang sekaligus sebagai Advokat Pembimbing Lapangan yang telah mengizinkan Penulis untuk melakukan Program MBKM di Kantornya, membimbing kami dengan penuh kesabaran selama berjalannya proses Magang di Kantor Hukum WFS dan Rekan.
5. Para advokat dan seluruh rekan-rekan yang ada di Kantor Hukum WFS dan Rekan yang secara sukarela membagikan ilmu dan pengalamannya kepada penulis.
6. Saudariku Meli Anggesti yang selalu memberikan semangat penulis selama perkuliahan.
7. Sahabat tercinta Anggun Nurfani dan Rini Andika yang menemani hari-hari penulis selama Magang.

Dan semua pihak yang membantu penulis dalam proses magang dari awal hingga berhasil selesai dengan baik yang tidak bisa disebutkan satu-persatu. Terimaksih atas segala bantuan dan dukungan Sehingga Laporan Akhir Ekivalensi Skripsi dapat terselesaikan dengan baik. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi masyarakat,

Bangsa dan Negara, Akademisi dan pihak-pihak yang lain. Semoga Allah senantiasa melindungi dan meridhoi kita semua, Aamiin.

Bandar Lampung, 14 Desember 2022

Penulis,

Fathia Nurhayati

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK ..... **ii**
ABSTRACT ..... **iii**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **v**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **vi**
LEMBAR PERNYATAAN ..... **vii**
RIWAYAT HIDUP ..... **viii**
MOTTO ..... **ix**
PERSEMBAHAN ..... **x**
SANWACANA ..... **xi**
DAFTAR ISI ..... **xiii**
DAFTAR GAMBAR ..... **xv**
DAFTAR TABEL ..... **xvi**

I. PENDAHULUAN **1**
1.1. Latar Belakang 1
1.2. Rumusan Masalah 4
1.3. Tujuan Penelitian 4
1.4. Kegunaan Penelitian 4
1.5. Kerangka Pemikiran 5

II. TINJAUAN PUSTAKA DAN PROFIL INSTANSI **6**
2.1. Tinjauan Pustaka dan Kerangka Hukum 6
2.1.1. Pendaftaran Tanah 6
2.1.2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 11
2.1.3. Sengketa Pertanahan 13
2.1.4. Kerangka Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 15

2.2. Profil Instansi 16

III. METODE PENELITIAN DAN PRAKTEK KERJA LAPANGAN 19

3.1. Metode Penelitian 19

3.2. Metode Praktek Kerja Lapangan 22

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 24

4.1. Analisis Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 24

4.2. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul akibat pendaftaran tanah sistematis lengkap 31

V. PENUTUP 39

5.1. Kesimpulan 39

5.2. Saran 40

DAFTAR PUSTAKA 41

LAMPIRAN 44

SURAT PENGANTAR MAGANG 44

SURAT KEPUTUSAN PEMBIMBING INSTANSI 45

DOKUMENTASI KEGIATAN 46

LAPORAN HARIAN MAGANG (LOGBOOK) 52

DAFTAR GAMBAR

Halaman

1. Foto Diri.....viii
2. Surat Pengantar Magang 44
3. Surat Keputusan Pembimbing Instansi.....45
4. Dokumentasi Kegiatan.....46

DAFTAR TABEL

Halaman

Laporan Harian Magang (*LOGBOOK*).....52

I. PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian besar tenaga kerjanya bekerja di sektor pertanian. Lahan tanah yang luas dan sumber daya alam yang banyak adalah dua hal yang mendefinisikan kita sebagai orang Indonesia. Tanah merupakan unsur penting bagi keberlangsungan hidup manusia. Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut.[1] Tanah memiliki tujuan dan fungsi yang strategis, namun agar dapat digunakan secara efektif untuk kemakmuran rakyat, ia harus dikelola, diubah, dan kemudian dilindungi. Hal tersebut berarti bahwa menjadi tanggung jawab negara untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, sebagaimana diamanatkan dalam "Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 (UUD 1945)" yang menyatakan bahwa: Bumi dan udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. "Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Undang-Undang No. 5 Tahun 1960", disebut juga UUPA, merupakan implementasi "Pasal 33 ayat (3) Deklarasi Hak Asasi Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa tahun 1945", yang menyerukan penggunaan tanah untuk kesejahteraan umum rakyat.

Menurut Humas ATR/BPN dan Tim Komunikasi Pemerintah Kemkominfo, saat ini terdapat 126 juta bidang tanah di Indonesia, dimana sekitar 51 juta bidang tanah aktif dan 79 juta tidak aktif, aktif dalam hal ini berarti bahwa tanah tersebut telah terdaftar dan juga sebaliknya. Seperti yang kita ketahui, untuk memberikan payung hukum

---

[1] Jamaluddin, Nursadrina, Muh. dkk, *"Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar"*, Jurnal Ilmu Administrasi Negara, (2021):12

kepada masyarakat Indonesia, pendaftaran tanah penting harus bekerja sama, sebagaimana tercantum dalam "Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)". Untuk memastikan kepatuhan terhadap aturan hukum yang mengatur Tanah, Pemerintah mendorong pendaftaran Tanah. Hal itu tertuang dalam "Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA". Berdasarkan "Pasal 19 ayat (1) dan (2)" tersebut di atas, pelaksanaan tata cara pendaftaran tanah yang diatur dalam "Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961" kemudian diresmikan dengan "Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997". Sesuai "Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997", terdapat dua ketentuan mengenai pendaftaran tanah agar dilakukan dengan lebih tepat. Sejak "Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961" sampai dengan "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", keadaan tanah di Indonesia belum terdaftar secara sempurna, masih banyak lahan tanah yang belum terdaftar.

Pendaftaran Tanah disebut juga sebagai sertifikasi tanah. Terdapat dua jenis sertifikasi tanah yang pertama adalah sertifikasi Tanah untuk Pertama Kali dan Pemeliharaan sertifikasi Tanah. Sertifikasi Tanah pertama kali dilakukan dengan dua cara yaitu tersistem dan secara sporadis. Sertifikasi Tanah Secara tersistem berdasarkan tenggat waktu pekerjaan tertentu dan dilakukan di suatu tempat yang telah ditentukan oleh pengatur kebijakan dalam hal ini adalah Menteri. Sedangkan sertifikasi tanah secara Sporadis pendaftaran tanah dilaksanakan atas keinginan pihak yang berkepentingan[2]. Pendaftaran tanah secara sistematik merupakan 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. Pendaftaran tanah secara sistematik diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional[3].

---

[2] H. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2018), hlm. 162

[3] Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Penebar Swadaya Group, 2012), hlm. 15

Dalam rangka melakukan pendaftaran tanah secara sistematis pemerintah menyelenggarakan agenda kerja yang disebut Nawacita. Nawacita menyelesaikan siklus Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019, yang kemudian ditulis ulang menjadi Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2015. Reforma Agraria (RA) bergabung dalam program Nawacita. Pemerintah mengeluarkan "Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka.BPN-RI) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)" sebagai dasar hukum dan petunjuk agar terselenggaranya program PTSL. Hal itu dilakukan melalui proses legalisasi. Tujuan dari penundukan tanah adalah agar setiap pemegang hak dapat mengidentifikasi dirinya sebagai milik bendera tanah tertentu sebagai sarana untuk mempromosikan pertanahan yang bijaksana di antara penduduk. BPN menargetkan 126 juta bidang tanah yang aktif dan terstandarisasi penuh di Indonesia pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target, yakni 5 juta bidang tanah pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025. Jika pendaftaran tanah dilakukan rutinitas seperti biasanya setahun kurang lebih 500 ribu bidang, membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia[4]. Sasaran PTSL yang mestinya dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN setiap tahun dalam kuantitas yang besar ada kemungkinan menimbulkan masalah *quality control* atas produk hukum yang diterbitkan. Degradasi kualitas dalam hal ini merupakan satu-satunya alasan terpenting penyebab terjadinya sengketa pertanahan. Kualitas yang merosot ini juga disebabkan penyelesaian pada proses penerbitan sertifikat PTSL sebagai bentuk akselerasi agar target setiap tahunnya terpenuhi. Untuk memberikan salah satu contohnya, perhatikan bagaimana analisis data yuridis dan peleburan data yuridis adalah contoh penyederhanaan. Ini juga merupakan faktor risiko potensial terbesar untuk produk hukum PTSL. Keabsahan atas alas hak sebagai dasar dalam sertifikasi tanah pada program PTSL, harus dikutip benar dengan tepat adalah apa yang

[4] Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap* (PTSL), Jurnal Bhumi, Vol IV (Mei 2018): 89

dibutuhkan. Prosedur pengumuman penting yang sama juga menjadi efisien ketika berhasil mengalahkan target PTSL.

Sengketa pertanahan yang ditangani di Kantor Hukum WFS Rekan beberapa kasus disebabkan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Berangkat dari pada masalah diatas, maka penulis tertarik meneliti mengapa program yang diharapkan dapat mengurangi sengketa pertanahan justru menjadi penyebab sengketa pertanahan khususnya di Kantor Hukum WFS dan Rekan tersebut sehingga mengangkat sebuah judul **"Analisis Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Munculnya Sengketa Pertanahan".**

I.2. Rumusan Masalah

Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis hukum program pendaftaran tanah sistematis lengkap?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul akibat pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)?

I.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui analisis hukum program pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa pertanahan (PTSL) yang timbul akibat pendaftaran tanah sistematis lengkap.

I.4. Kegunaan Penelitian

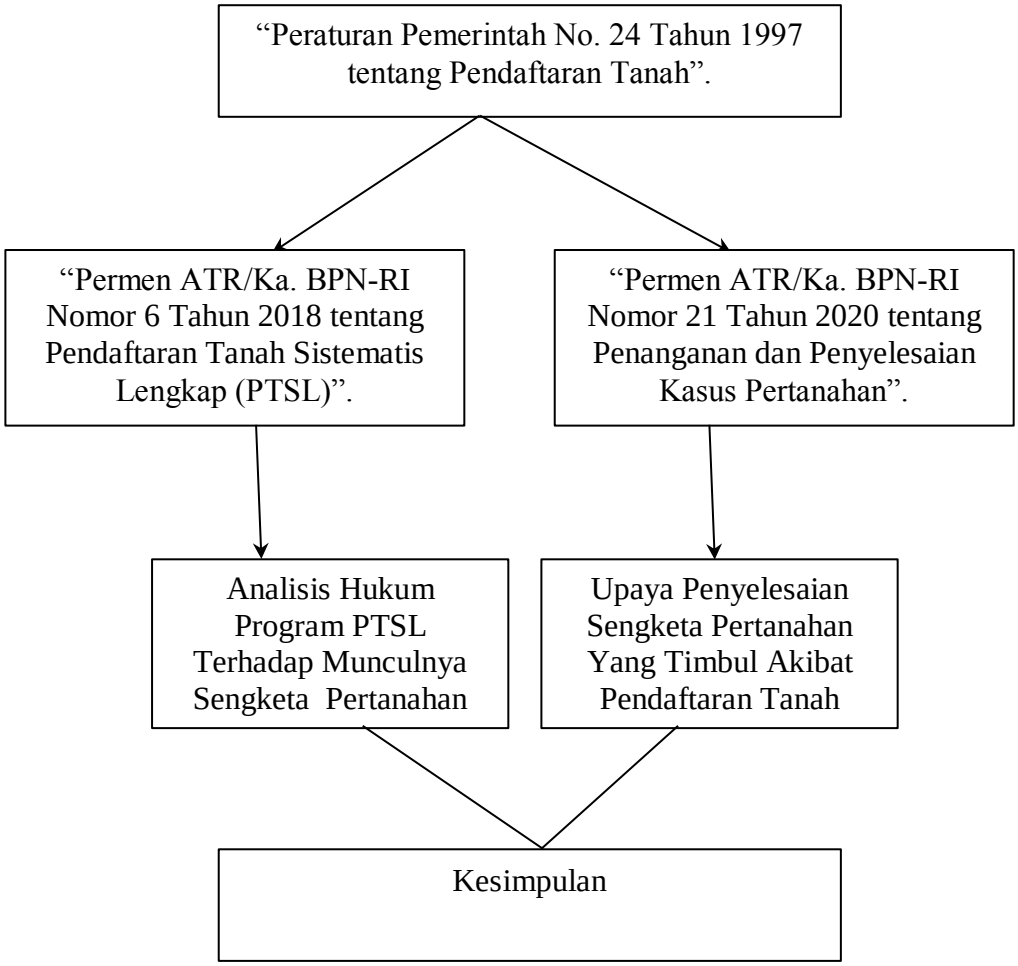
Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk:

1. Secara Akademis

   Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat berupa ilmu pengetahuan untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum kedepannya.

2. Secara Praktis
   a. Memberikan wawasan untuk menambah ilmu pengetahuan tentang adanya Analisis Hukum program pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap munculnya sengketa pertanahan.
   b. Sebagai bahan pertimbangan pemerintah maupun aparat penegak hukum dalam memberikan tanggapan maupun tindakan mengenai kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang menimbulkan sengketa pertanahan.

I.5. Kerangka Pemikiran



II. TINJAUAN PUSTAKA DAN PROFIL INSTANSI

2.1. Tinjauan Pustaka dan Kerangka Hukum

2.1.1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memiliki kualitas penting dan melayani masyarakat umum dalam berbagai cara dalam kehidupan sehari-hari. Pendaftaran tanah adalah kualitas berharga yang bermanfaat bagi banyak aspek kehidupan sehari-hari masyarakat umum. Istiqomah (dalam I Gusti Nyoman Guntur, 2014: 4) menyebutkan bahwa dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subyek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Akibatnya, hal tersebut bakal menjadi payung hukum untuk orang yang berhak dalam pemakaian suatu wilayah. Alas tanah yang disebut sebagai "sertifikat" akan diperoleh dari proses pendaftaran tanah. Dengan sertifikat tanah, kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain[5]. Tujuan utama sertifikasi Tanah adalah melindungi hak-hak atas tanah, yang terdiri dari:

1. Adanya payung hukum terhadap objek bidang tanahnya, yang meliputi luas bidang tanah, letak, dan batas-batas, sebagai jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah yang bersangkutan (objek hak).
2. Penerapan hukum terhadap subjek gugatan, yakni siapa pemilik bidang tanah (subjek hak).
3. Hukum yang terkait dengan jenis hak tertentu pada waktu yang relevan.

[5] Istiqomah, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal, Vol II, (Juli 2017): 23

Terdapat dua jenis pendaftaran Tanah, yaitu Pendaftaran Awal dan pemeliharaan data Perwujudan sertifikasi Tanah (pemeliharaan). Sertifikasi Tanah untuk Pertama Kali merupakan strategi yang dijalankan sebagai tanggapan atas objek sertifikasi tanah yang belum diajukan, sesuai "PP No.10 tahun 1961" dan "PP No.24 tahun 1997". Sertifikasi tanah untuk pertama kalinya dilakukan dengan cara sistematis dan sporadis. Sistematis tanah pendaftaraan adalah proses pendataan tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara hati-hati dan mencakup semua objek tanah pendaftaran yang belum diserahkan di wilayah atau di bagian wilayah desa atau kelurahan tertentu. Secara sistematis, deklarasi tanah dilakukan kepada pemerintah menurut prosedur, berdasarkan nilai jangka panjang pekerjaan selama satu tahun tertentu, maupun di tempat-tempat yang telah disetujui oleh Kepala Badan Agraria/Kepala BPN. Karena desa/kelurahan tertentu tidak diakui sebagai wilayah yang tersistemasi untuk penandaan tanah, penandaan dilakukan secara sporadis.

Sertifikasi tanah secara sporadik adalah kegiatan pendataan tanah untuk satu atau lebih obyek pendaftaran tanah pada suatu wilayah bagian dari wilayah kota/kelurahan secara sendiri-sendiri atau secara massal. Sertifikasi tanah secara sporadis diperbolehkan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah dalam bentuk kartu pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan selanjutnya. Hal ini biasanya terjadi sebagai akibat pengalihan, pembebanan atau perubahan nama pemegang hak yang telah diungkapkan, serta pemecahan, pemecahan, dan penggabungan bidang tanah yang telah diungkapkan pengungkapannya.

Pendaftaran pertama kali terhadap bidang tanah, terdiri tiga hal: diatas fisik atau yuridis, teknis kadastral, dan pembuatan akta tanda bukti hak. Hari Pendaftaran Tanah yang pertama adalah acara fisik untuk mengumpulkan informasi tentang letak, batas, luas, dan bangunan diatasnya. Penetapan batas dan pemberian tanda-tanda batas dengan tujuan yang jelas bagi pemilik atas kesepakatan pemilik tanah berbatasan (contradictoire-delimitatie). Selanjutnya diadakan pengukuran diikuti dengan

perhitungan luas dan pembuatan peta bidang tanahnya yang kemudian diterbitkan menjadi surat ukur[6].

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi[7]:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya.
3. Pembuatan sertifikat.
4. Penyajian data fisik dan data yuridis.
5. Pengarsipan daftar umum dan dokumen.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pengukuran dan pemetaan meliputi[8]:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah.
3. Pengukuran dan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
4. Pembuatan peta daftar tanah.
5. Pembuatan surat ukur.

Untuk mendapatkan data fisik yang diperlukan dalam sampel, bidang tanah digali setelah diberi tanda lokasi dan batas, serta diberi tanda batas. Penetapan batas-batas tanah didasarkan atas kesepakatan para pihak yang berkepentingan (yaitu pemegang hak atas tanah yang dibebaskan), atau dengan penetapan batas yang bertentangan. Bidang-bidang tanah yang disinggung di sisi batas-batas kemudian dicoret kembali di dasbor Pemohon. Jika tidak ada peta dasar pendaftaran di daerah pendaftaran tanah, misalnya dari Pekerja Umum dan Instansi Pajak, dapat digunakan peta alternatif.

Untuk sertifikasi hak atas tanah, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta peta pendaftarannya sudah dikupas dan surat ukurnya sudah ditulis. Untuk wilayah tersebut, pendaftaran tanah sporadis yang saat ini tidak tersedia dibuat dengan menggunakan peta lain dan hasil pengukuran tanah. Ada perbedaan antara hak-hak yang baru

---

[6] Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah*. (Jakarta: Republika, 2008) hlm 76-77

[7] FX Sumarja, dkk, *Pengantar Hukum Agraria*. (Bandarlampung: 2020) hlm 63

[8] *Ibid.* hlm 64

dibentuk dan yang sudah lama ada dalam proses pendataan Yuridis. Hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang merupakan hasil konversi hak-hak yang ada pada masa UUPA ada dan hak-hak yang belum terdaftar menurut “PP No.10 Tahun 1961”. Hak-hak baru adalah hak yang baru diberikan atau dicatat sejak “PP No. 24 Tahun 1997”. Menurut “Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997”, diperlukan keterangan-keterangan untuk keperluan permohonan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Untuk hak tanah baru diperlukan data-data sebagai berikut: a) Penetapan pemberian hak dari pihak yang bersedia yang bersedia melakukan sehingga dapat memberikan informasi yang relevan, jika perlu, dalam bentuk pengungkapan individu, kolektif, atau umum. b) Asli akta PPAT yang berisi penyerahan hak tersebut oleh pemilik Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan, sepanjang menyangkut Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
2. Hak Pengelolaan, data yuridisnya adalah proses permohonan hak pengelolaan dari pejabat yang sah.
3. Tanah Wakaf, data yuridisnya adalah perbuatan Ikrar Wakaf yang dibentuk oleh Pejabat Ikrar Wakaf (PPAIW). Sekalipun luas tanah yang telah di angkutan sebelumnya telah didaftarkan sebagai tanah Hak Milik, pembukuan tanah wakaf tersebut baru pertama kali dilakukan. Wakaf melahirkan dengan cara dikemas oleh wakif di bawah pengawasan orang yang membuat wakaf ikrar yang dibuktikan dengan ikrar wakaf yang dibentuk oleh orang yang bersangkutan.

Untuk membuktikan hak terhadap tanah yang telah ada dan berasal dari konversi hak-hak terdahulu dan data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai hak tersebut berupa:

1. fakta tertulis
2. Kesaksian saksi
3. Informasi dari yang bersangkutan nilai kebenarannya ditentukan oleh panitia ajudikasi /kepala kantor pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftar

hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya (“Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997”).

Bukti-bukti khusus ini adalah bukti-bukti pemilikan. Menurut Boedi Harsono, sistem pendaftaran yang digunakan adalah mekanisme “pendaftaran hak”, yang digunakan dalam proses sertifikasi tanah menurut “PP No. 10 Tahun 1961”. Bukan sistem pendaftaran resmi. Hal ini sesuai dengan keberadaan buku sebagai dokumen yang berisi informasi faktual dan ilmiah yang telah disebarluaskan dan diadili, serta dengan penunjukannya sebagai buku surat tanda hak terdaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan[9].

Sertifikasi tanah dilakukan sesuai dengan asas asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Hal itu tertuang dalam Penjelasan “Pasal 2 PP No. 24 tahun 1997”, yakni:

1. Asas sederhana harus dilaksanakan agar pemangku kepentingan utama, khususnya yang mengelola hak di perbatasan, dapat dengan mudah memahami ketentuan-ketentuan pokoknya serta prosedurnya.
2. Asas aman dapat diasumsikan bahwa pendaftaran tanah harus diselesaikan dengan hati-hati dan teratur agar hasilnya memberikan bukti legalitas.
3. Asas terjangkau disadari yaitu dengan menekankan kebutuhan dan kemampuan sistem ekonomi pemerintahan yang ramping.
4. Kelengkapan yang memadai pada saat pelaksanaan dan kesinambungan pada saat pengumpulan data merupakan asas yang mutakhir. Data yang ada wajib mengidentifikasi setiap keadaan mutakhir.
5. Menurut ketentuan yang berlaku saat ini, asas terbuka diartikan sebagai data sertifikasi tanah yang ada pada kantor pertanahan yang dapat didapatkan oleh masyarakat yang membutuhkan.

---

[9] Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013) hlm 477

2.1.2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Program PTSL adalah program sertifikasi tanah untuk pertama kali secara tersistematis. Sebelumnya, ada program lain yang disebut Program Nasional Agraria (PRONA). Pemerintah menawarkan skema tertentu kepada masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah yang didasarkan pada sembilan program terpisah untuk pekerjaan dan lebih dikenal dengan nawacita. Sebagai bagian dari komponen utama program nawacita tersebut, pemerintah telah menyediakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dimaksudkan untuk memfasilitasi implementasi land reform. Boedi Harsono membedakan pengertian landreform dalam arti luas dan dalam arti sempit. Landreform dalam arti luas adalah identik dengan Agrarian Reform Indonesia meliputi 5 program atau Panca Program yaitu[10] :

1. Penyempurnaan hukum agraria, melalui pergaulan hukum yang berwawasan kebangsaan dan jaminan kepastian hukum.
2. Penghapusan hak asing dan konsesi kolonial atas tanah.
3. Mengakhiri penghisapan feodal secara terus menerus
4. Penataan kembali pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah untuk mencapai pemerataan kekayaan dan keadilan.
5. Merencanakan penyediaan dan peruntukan tanah, air dan kekayaan alam yang dimanfaatkan secara terencana sesuai dengan daya dukung dan daya tampungnya..

Sedangkan Landreform dalam arti sempit merupakan tindakan refleks dalam rangka Reforma Agraria Indonesia, termasuk reformasi mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang terkait dengan penguasaan tanah. Azas azas dan ketentuan ketentuan pokok landreform itu dapat dijumpai pula di dalam UUPA[11].

PTSL mulai beroperasi dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 35 Tahun 2016 Tentang

---

[10] *Ibid*. hlm 363
[11] *Ibid*. hlm 364

Percepatan PTSL, yang juga mencabut “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 4 Tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria”, dan “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 28 Tahun 2016”, “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016” Tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir adalah “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018”. Adanya pembaharuan peraturan PTSL terjadi karena ketentuan sebelumnya masih memerlukan penyempurnaan substansi atau materi untuk memenuhi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran tanah dan peraturan pertanahan lainnya. masih banyak jenis tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau belum memiliki sertifikat dan menurut “Pasal 2 Ayat 2 Peraturan Menteri Agraria. dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)” pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia.

Bagi masyarakat yang belum menyatakan kepemilikannya atas tanah yang ada di seluruh wilayah NKRI, PTSL memberikan peluang. Masyarakat harus menyelesaikan proses sertifikasi tanah untuk mendapatkan hak atas tanah yang sah dan otentik. Berikut ketentuan waktu penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018”:

1. Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ditetapkan.
2. Panitia Ajudikasi Pendirian dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
3. Sosialisasi.
4. Pengumpulan dan Pemanfaatan Data Fisik dan Yuridis Bidang Pertanahan.
5. Pengecekan Tanah.
6. Input Data Fisik dan Yuridis.
7. Pernyataan penyerahan Hak Atas Tanah.
8. Buku Hak Atas Tanah.

9. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.
10. Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah.

Kepala Kantor BPN Lampung Yuniar Hikmat Ginanjar mengungkapkan 73 persen dari total 3.959.263 bidang tanah di Provinsi Lampung sudah terdaftar. Tahun 2021, Kantor Wilayah Lampung mempunyai target PTSL sebanyak 216.450 PBT (Peta Bidang Tanah) dan 190.000 SHAT (Sertifikat Hak Atas Tanah)[12].

2.1.3. Sengketa Pertanahan

Sengketa Tanah adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan situasi di mana terjadi konflik yang timbul akibat tanah pada suatu wilayah. Untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama pada kepastian hukum di dalamnya, perlu ada perbaikan di bidang pemanfaatan dan pemanfaatan tanah. Banyak perselisihan tanah yang menimbulkan berbagai faktor penghambat; baik dari segi bidang tanah tersebut maupun besarnya biaya yang dibayarkan semakin bertambah.

Penurunan produktivitas kerja atau usaha adalah dampak lanjutan yang dapat berlangsung karena pihak yang bersangkutan harus mengeluarkan tenaga dan pikirannya, serta meluangkan waktu khusus untuk perselisihan. Ruang di atas suatu kawasan dan di atas tanah yang menjadi objek konflik dan selama konflik biasanya dalam keadaan status quo dimana ruang di atas tanah yang bersangkutan tidak dapat dimanfaatkan. Akibatnya, terjadi degradasi kualitas tanah di sekitarnya, yang berpotensi berdampak negatif bagi banyak pihak.

Salah satu ketentuan pokok "Undang-undang Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960" adalah bahwa setiap warga negara harus memiliki sebidang tanah untuk menikmati hasilnya ("pasal 9 ayat 2"). Jika demikian, dan jika "PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah" (khususnya "pasal 2") juga diperhatikan, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus bisa mengeluarkan surat-surat resmi (sertifikat) kepada setiap

---

[12] Jpnn.com, *Percepat Program PTSL, BPN Lampung Sudah Daftar 73 persen Bidang Tanah*, 2021 (diakses pada 25 September 2022) https://www.jpnn.com/news/percepat-program-ptsl-bpn-lampung-sudah-daftar-73-persen-bidang-tanah?page=2

warga suatu negara dengan prosedur yang sederhana, apalagi jika warga suatu negara yang sebelumnya terlibat dalam konflik bersenjata telah lama memiliki ikatan yang kuat dengan wilayahnya. Namun, diakui secara luas bahwa mendapatkan dokumen hukum melalui sertifikasi bukanlah solusi terbaik dalam kasus sengketa tanah. Seringkali, lebih dari satu tanah memiliki tingkat sertifikasi yang lebih tinggi, misalnya satu bidang tanah terdapat dua sertifikat.

Dari hal tersebut setidaknya ada 3 (tiga) faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu[13]:

1. Sistem administrasi pertanahan, khususnya dalam hal sertifikasi tanah, tidak benar. Masalah ini mungkin muncul karena sistem administrasi yang lemah dan mungkin juga karena banyaknya oknum yang pandai memainkan celah hukum yang lemah
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya ketimpangan distribusi kepemilikan tanah baik untuk tanah pertanian maupun nonpertanian telah menimbulkan ketimpangan baik dalam bidang ekonomi, politik maupun sosiologi. Dalam hal ini, rakyat jelata, khususnya petani penggarap, menanggung beban terberat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalis dan liberal.
3. Legalitas kepemilikan tanah hanya berdasarkan bukti formal, tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara hukum (de jure) mungkin banyak yang dipindahkan oleh perusahaan atau dimiliki oleh pemodal besar, karena dibeli dari petani dari pemilik tanah, tetapi tanahnya sudah lama terlantar. Ironisnya, ketika orang miskin mencoba mengambil keuntungan dari tanah terlantar dengan menggarapnya, sebagian dirinya sendiri selama puluhan tahun, hak mereka dengan mudah dikalahkan di pengadilan ketika timbul perselisihan.

Tanah termasuk dalam hukum privat menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun pada akhirnya Pemerintah campur tangan dalam hal pengaturan tanah. Hal ini

---

[13] Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol I (Mei-Agustus 2014): 223

terlihat pada Perundang-Undangan Pokok yang menjadi dasar Hukum Tanah Hukum di Indonesia. Beberapa contohnya adalah “Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar 1945”, “TAP MPR RI No IV Tahun 1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara, atau GBHN”, “Pasal 2 Ayat (1) UUPA” dengan sejumlah Peraturan Pelaksananya. Dalam praktek penyelesaian sengketa pertanahan tidak dilakukan oleh Pengadilan Negeri (PN), tetapi juga oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), tidak jarang penyelesaian sengketa pertanahan merambah ke wilayah hukum pidana, karena sengketa mengandung unsur pidana. Selain itu dapat juga diselesaikan secara musyawarah, mediasi atau melalui jalur non-litigasi artinya penyelesaian sengketa diluar pengadilan.

2.1.4. Kerangka Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam kerangka hukum ini penulis akan menjelaskan beberapa dasar hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yakni sebagai berikut:

1. “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” atau yang disebut sebagai UUPA. Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwasanya:

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

   Setelah adanya amanat pendaftaran tanah yang termuat dalam UUPA, kemudian Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan “Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah” yang menjadi acuan dalam pelaksanaan program pendaftarn tanah yang kemudian diperbarui dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyempurnakan “Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah”.
3. Instruksi Presiden Republik Indonesia (INPRES)

Dikeluarkannya “INPRES Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia” guna mendukung Proyek strategis Nasional yang sebelumnya telah diinstruksikan dalam “INPRES Nomor 1 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional”.

4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Permen ATR/Ka BPN)

   Regulasi PTSL yang pertama adalah “Permen ATR/Ka BPN No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, kemudian diperbarui oleh “Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”. Selanjutnya “Permen ATR/Ka BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, yang terakhir dan berlaku saaat ini adalah “Permen ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”.

5. Petunjuk Teknis

   Pedoman pelaksanaan PTSL termuat dalam petunjuk teknis, petunjuk teknis PTSL pertama dibuat adalah “petunjuk teknis nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2022 tahun 2022” yang kemudian diperbarui oleh “petunjuk teknis PTSL Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 tahun 2023”, “Peraturan Bupati Kabupaten Lampung Utara No. 7 tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan PTSL”.

2.2. Profil Instansi

Kantor Hukum Wahrul Fauzi Silalahi dan Rekan (“WFS”) adalah kantor hukum yang berdomisili di Bandar Lampung. Terdiri dari beberapa Advokat Muda dan Konsultan Hukum yang profesional dan berpengalaman menangani berbagai macam perkara baik yang bersifat Litigasi dan Non Litigasi. Kantor Hukum ini didirikan Oleh advokat

Wahrul Fauzi Silalahi, S.H. dibantu dengan mitra-mitra Advokat yang Profesional dan berpengalaman dibidangnya. Dengan pengalaman dan keahlian serta kapasitas Kantor Hukum WFS dan Rekan dalam membuat inovasi dan memecahkan masalah, Kantor Hukum WFS dan Rekan siap membantu menghadapi masalah-masalah yang dihadapi oleh para klien. Advokat dan konsultan Kantor Hukum WFS dan Rekan telah teruji dalam menangani-menangani perkara yang memiliki kompleksitas yang cukup rumit serta telah terpercaya menjadi mitra tetap bagi beberapa perusahaan dan instansi dalam hal untuk memenuhi kebutuhan hukum dalam segi bisnis pada perusahaan.

Peran Advokat/Konsultan hukum tidak hanya dibutuhkan untuk berperkara di pengadilan saja. Mereka juga Berkomitmen dengan pengalamannya menangani persoalan-persoalan di perusahaan dan Instansi Pemerintah untuk membantu mewujudkan harapan terciptanya kenyamanan, keamanan dan tertib prosedur serta administrasi dalam perusahaan/Instansi. Spesialisasi bidang pekerjaan Kantor Hukum WFS dan Rekan Meliputi:

A. Bidang Non Litigasi Korporasi (Legal Corporate)
   1. Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase;
   2. Penanaman Modal Asing dan Domestik:
   3. Restrukturisasi Hutang;
   4. Korporasi umum (General Corporate);
   5. Infrastruktur;
   6. Hak kekayaan Intelektual;
   7. Hak Cipta, Paten dan Merek Dagang;
   8. Kesehatan;
   9. Properti dan Real Estate;
   10. Hubungan Industrial dan Tenaga Kerja;
   11. Merger dan Akuisisi;
   12. Rekaman & Rumah Produksi

B. Bidang Litigasi
   1. Tindak Pidana Meliputi :
      a. Pencucian Uang;

b. Tindak Pidana Perbankan (Fraud)

c. Cyber Crime;

d. dan kejahatan umum lainnya;

2. Sengketa Perdata Meliputi :

a. Sengketa Pertanahan (agraria);

b. Sengketa Bisnis; - Sengketa Pelelangan (Proyek);

c. Sengketa Perkawinan;

d. Sengketa Tata Usaha Negara (PTUN);

e. Sengketa Kepailitan dan lainnya;

Adapun lingkup pemberian jasa hukum yang kami tawarkan kepada klien sehubungan dengan pekerjaan tersebut adalah sebagai berikut :

A. Merancang (drafting) dan/atau mengkaji (review) segala bentuk perjanjian dan/atau addendum perjanjian yang diperlukan, baik untuk internal maupun eksternal dengan pihak ketiga.

B. Merancang (drafting) segala bentuk korespondensi (surat-menyurat) dan melakukan koordinasi/supervisi yang diperlukan dengan pihak ketiga, termasuk namun tidak terbatas pada notaris yang dan instansi-instansi pemerintah terkait;

C. Memberikan Nasihat Hukum (*Legal advice*) dari sudut pandang hukum dan opini hukum (legal opinion), untuk segala bentuk permasalahan hukum, dari klien;

D. Melakukan riset hukum (legal research) untuk permasalahan hukum tertentu, apabila diperlukan dan diminta oleh klien; dan

E. Menghadiri rapat (meeting) dan negosiasi/diskusi dengan klien dan/atau pihak ketiga yang diperlukan terkait permasalahan hukum dari klien, sebanyak-banyaknya (tiga)pertemuan setiap satu bulan.

III. METODE PENELITIAN

3.1. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat krusial untuk mencapai suatu tujuan, termasuk juga metode dalam suatu penelitian. Metode penelitian penelitian yang dimaksud adalah cara-cara melaksanakan penelitian yang meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis sampai menyusun laporan[14]. Dalam menyusun ekivalensi skripsi penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

3.1.1. Jenis Penelitian Hukum

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif yakni dengan melakukan kajian mengenai hukum normatif yang berlaku. Karena dalam penelitian normatif terutama menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitian. atau disebut juga dengan (Library research), metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dari berbagai literatur[15]. dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), khususnya membahas peraturan perundang-undangan.

3.1.2. Tipe Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis artinya bahwa Penelitian dalam hal ini sebagian besar meliputi tulisan yang menggambarkan, menjelaskan, dan menganalisis kasus-kasus berdasarkan peraturan perundang-undangan.

---

[14] Kholid Narbukoi dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian; memberi bekal Teoritis pada Mahasiswa tentang Metode Penelitian serta Diharapkan dapat pelaksanakan penelitian dengan langkah-langkah yang benar*, (Jakarta:Bumi Aksara, 2008), Cet. 9, 2.

[15] Amirudin dan Zainal Asikin, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 133.

3.1.3. Jenis Data

Penelitian ini dibangun berdasarkan penelitian kepustakaan, sehingga jenis data yang akan dilaporkan adalah data sekunder. Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan oleh penulis berasal dari:

a. Bahan hukum primer
   1) "Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah".
   2) "Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka. BPN-RI) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)".
   3) "Permen ATR/Ka. BPN-RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan".
b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer, seperti undang-undang, hasil review, karya ahli hukum dan bahan lainnya. Kajian ini menggunakan sumber hukum sekunder,antara lain buku, jurnal, undang-undang, dan informasi dari advokat yang berkaitan dengan masalah yang diangkat.

3.1.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data terhadap data sekunder Dalam penelitian ini digunakan penelitian dokumentasi, namun metode penelitian yang utama adalah penelitian kepustakaan atau disebut juga penelitian dokumen yang berkaitan dengan bahan baku pustaka. Pengumpulan data dilakukan dengan mencari bahan hukum, baik melalui kepustakaan maupun pencarian online.

3.1.5. Teknik Pengolahan Data

Setelah mengumpulkan data dengan menggunakan metode pengumpulan data, penulis kemudian melakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut:

a. Pemeriksaan Ulang (Editing), yakni bahan hukum yang telah diperoleh diperiksa kembali dengan memperhatikan antara lain kelengkapan, kejelasan makna, kesesuaian, dan relevansinya dengan topik yang dibahas.

b. Pengelompokan Data (koding), yaitu mencatat dan menandai hal-hal yang menyebutkan jenis dokumentasi hukum (literatur, buku, atau dokumen), nama penulis dan tahun terbit. Tujuan dari pembuatan catatan adalah untuk memudahkan analisis data berdasarkan kategori yang diinginkan.
c. Konfirmasi (Verifying) adalah proses pengecekan kembali data yang telah dikumpulkan untuk memastikan keakuratannya. Verifikasi digunakan untuk memastikan bahwa analisis berjalan lancar karena sudah diverifikasi sudah cukup lama.
d. Analisis Data (Analysing), Untuk memastikan bahwa data yang telah diproses sebelumnya dapat dipahami dengan mudah dan data yang telah diproses dapat dengan mudah dianalisis sebelum dituliskan sebagai hasil penelitian..
e. Penarikan Kesimpulan (Concluding), Setelah mengumpulkan data, menganalisisnya, dan kemudian melakukan pemeriksaan yang diperlukan atas hasilnya, langkah selanjutnya adalah menulis kesimpulan dengan menggunakan pendekatan deduktif.

3.1.6. Analisis Data

Setelah mengumpulkan data melalui penulisan, membaca, dan menganalisisnya, langkah selanjutnya adalah mengklasifikasikannya, sebelum melanjutkan dengan analisis data mengenai ketentuan Analisis Hukum PTSL terhadap munculnya sengketa pertanahan yang digunakan untuk memastikan dihasilkannya kesimpulan. Saat menganalisis data, penulis menggunakan metode berikut:

a. Deskriptif, tujuan dari metode ini adalah untuk memberi abstraksi atau mendeskripsikan data yang telah terkumpul, sehingga peneliti tidak akan memandang bahwa sesuatu itu sudah memang demikian keadaannya. Maka dengan metode ini, Analisis Hukum program pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap munculnya sengketa pertanahan dapat diketahui.
b. Analitis, yaitu pengolahan data dan mengaturnya sehingga dapat diurutkan menjadi satu kesatuan yang dapat diolah kembali.

Setelah langkah-langkah tersebut di atas selesai, dilakukan analisis data berdasarkan tolak ukur yang digunakan yaitu tolak ukur peraturan undangan dan studi kasus. Kemudian, sebagai tanggapan atas pertanyaan peneliti, yang kemudian dapat ditarik sebagai kesimpulan yang berisi data baru atau temuan penelitian. Selama proses ini dilakukan konfirmasi dengan sumber data tambahan. Langkah selanjutnya adalah menghubungkan informasi yang dibahas dalam temuan penelitian dengan sengketa tanah PTSL.

3.2. Metode Praktek Kerja Lapangan

3.2.1. Waktu dan Tempat Pelaksanaan

Waktu magang yang dilakukan penulis adalah selama tiga bulan terhitung dimulai dari tanggal 02 Juni 2022 sampai tanggal 02 September 2022. Penulis melakukan magang ini di Kantor Hukum WFS dan Rekan yang beralamat di Jalan Chairil Anwar No. 32, Durian Payung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Kota Bandar Lampung.

3.2.2. Metode Pelaksanaan

Metode yang digunakan dalam proses magang di kantor WFS dan Rekan adalah sebagai berikut:

1. Menelusuri bahan hukum yang berkaitan dengan alur penyelesaian perkara yang ada di Kantor hukum WFS dan Rekan;
2. Berdiskusi dengan Advokat mengenai perkara yang ditangani oleh Kantor Hukum WFS dan Rekan;
3. Mendampingi advokat dalam rangka memberikan konsultasi dan pendampingan hukum kepada klien;
4. Mengikuti Advokat yang melakukan sidang di Pengadilan
5. Melakukan diskusi dan gelar perkara yang ditangani oleh Kantor Hukum WFS dan Rekan;
6. Membuat berkas-berkas yang berhubungan dengan proses penyelesaian perkara;

3.2.3. Tujuan Magang

Tujuan Magang adalah sebagai berikut:

1. Mahasiswa mengetahui bagaimana seorang Advokat menjalankan tugas dan fungsinya ketika berhadapan dengan klien;
2. Mahasiswa dapat membuat dokumen hukum apapun yang memudahkan advokat dalam menjalankan fungsinya;
3. Mahasiswa memahami dan memahami manajemen bantuan hukum yang diberikan oleh WFS dan Rekan;
4. Mahasiswa mengerti dan memahami manajemen operasional WFS dan Rekan kantor hukum.

3.2.4. Manfaat Magang

Manfaat magang adalah sebagai berikut:

1. Mahasiswa memiliki pengalaman dalam dunia kerja guna mendukung kemampuan, keterampilan dan etika dalam menjalankan profesi di bidang hukum.
2. Mahasiswa mendapatkan relasi yang menunjang proses pembelajaran di bidang hukum.

V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian dan materi yang telah dilakukan penelitian, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Walaupun telah disusun berbagai peraturan seperti yang mengatur payung hukum PTSL, serta berbagai kemudahan dan pengaman lainnya, namun masih terdapat aspek-aspek tertentu dalam penyelenggaraan PTSL yang diarahkan untuk mencapai target kuantitas yang besar sehingga memungkinkan untuk penurunan kualitas. Beberapa persoalan dalam kasus ini antara lain masalah penerapan asas publisitas yang terdapat dalam "Permen ATR/Ka. BPN-RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)" bertentangan dengan "PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", selain itu penerapan asas kontradiktur delimitasi yang sulit diterapkan sehingga memungkinkan terjadinya pemalsuan data fisik dan yuridis yang dimanfaatkan oleh mafia tanah untuk melakukan modus operandinya.
2. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan beberapa upaya, yaitu upaya non litigasi dan litigasi. Non litigasi adalah upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan yang meliputi pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional dan Melakukan mediasi. Sedangkan Litigasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, yakni dengan melakukan gugatan kepada dua lembaga peradilan, yaitu Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Sertifikat adalah jenis Tata Usaha Negara Keputusan yang tidak dapat diselesaikan melalui Peradilan Umum, penyelesaiannya hanya melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Karena Sertifikat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara maka harus diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal terjadi Sengketa Tata Usaha Negara

akibat terjadinya. Sedangkan untuk penyelesaiannya meliputi hak atas tanah.Apabila menyelesaikan sengketa melalui litigasi harus diperhatikan jenis sengketa dan kewenangan pengadilan mana yang berwenang mengadili sengketa tersebut untuk menghindari gugatan yang tidak dapat diterima oleh pengadilan (niet ontvankelijke verklaard/NO).

5.2. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan sehubungan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Agar tidak melanggar asas *lex superior derogate legi inferior* yang artinya peraturan perundang-undangan yang mempunyai derajat lebih rendah dalam hierarki peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi, Maka sebaiknya regulasi "Permen ATR/Ka. BPN-RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)" mengenai asas publisitas diubah/ diperpanjang sesuai dengan "PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah" agar asas kontradiktur delimitasi dapat diterapkan, untuk memastikan data-data valid dan menekan praktik mafia tanah yang seringkali menimbulkan sengketa.
2. Perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta perlu diadakan pelatihan untuk pejabat yang terlibat dalam pelaksanaan program PTSL guna meningkatkan integritas dan kapasitas pejabat berwenang, serta perlu dibentuknya badan pengawas yang bersifat mandiri untuk mengawasi pelaksanaan PTSL dan Pejabat yang bertugas di suatu wilayah yang sedang diadakan program PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abdurrasyid dan Priyatna, 2002. *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Fikahati Aneska

Amirudin dan Zainal Asikin. 2004. *pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

H Arba. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, Boedi. 2013. *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.

Indroharto. 1993. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I: Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara* (Edisi Revisi). Jakarta: Pustaka Sinar Harapan,

Narbukoi, Kholid dan Abu Achmadi. 2008. *Metode Penelitian; memberi bekal Teoritis pada Mahasiswa tentang Metode Penelitian serta Diharapkan dapat pelaksanakan penelitian dengan langkah-langkah yang benar* Cet. 9, 2, Jakarta: Bumi Aksara.

Sumarja, F.X, dkk. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*, Bandar Lampung.

Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).

Tehupeiory, Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Penebar Swadaya Grup.

Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah*, Jakarta: Republika.

B. JURNAL

Dian Aries Mujiburohman. 2018. “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)”, Jurnal Bhumi, Vol IV.

Dian Cahyaningrum.2021. “Pemberantasan Mafia Tanah,Jurnal Bidang Hukum” Jurnal Bidang Hukum, Vol XIII.

Gunawan, Hendri Darma Putra. 2020. “Kewenangan Peradilan Umum Dalam Menangani Dan Menyelesaikan Sengketa Pertanahan Berdasarkan Undang Undang Peradilan Umum”, Jurnal Pemuliaan Hukum, Vol III.

Herlina Ratna Sambawa Ningrum. 2014. “Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan”, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol I.

Istiqomah. 2017. “Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Jurnal, Vol II.

Jamaluddin, Nursadrina, Muh. Nasrullah, Muh. Darwis, & Rudi Salam. 2021. “Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar”, Jurnal Ilmu Administrasi Negara.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945.

TAP MPR RI No. IV Tahun 1973 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN).

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

PP No. 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Ka. BPN-RI) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Permen ATR/Ka. BPN-RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

.

D. INTERNET

Jpnn.com. 2022. *"Percepat Program PTSL, BPN Lampung Sudah Daftar 73 persen Bidang Tanah, 2021"*, diakses pada 25 September 2022.

Perwakilan. 2022. "Ombudsman Lampung Terima 378 Aduan, 44 di Antaranya Terkait Sengketa Tanah" https://ombudsman.go.id/perwakilan/news/r/pwkmedia--ombudsman-lampung-terima-378-aduan-44-di-antaranya-terkait-sengketa-tanah, diakses pada 06 April 2023.

Yanwardhana, Emir. *"Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah!"* https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah, diakses pada 29 Maret 2023.

Yasin, Muhammad. 2021**. "**Mafia Tanah dan Gagasan Pengadilan Khusus Pertanahan",https://www.hukumonline.com/stories/article/lt619e1d3273905/mafia-tanah-dan-gagasan-pengadilan-khusus-pertanahan/, diakses pada 03 November 2022.