

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 35 TAHUN 2016 DI WILAYAH LOMBOK TIMUR

BEVERLY EVANGELISTA

Universitas Teknologi Mataram

Beverlyevangelista48@gmail.com

ABSTRAK

Sebagian besar bidang-bidang tanah di Kabupaten Lombok Timur belum didaftarkan, alas hak yang digunakan para pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanah hanya berupa penguasaan terus-menerus dan turun-temurun. Oleh sebab itu perlu dirumuskan permasalahan yakni bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Lombok Timur. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris dengan tiga pendekatan yakni : pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Dalam pelaksanaannya, program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur mengacu pada ketentuan di dalam PERKABAN Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas PERKABAN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta PERKABAN Nomor 37/Kep-7.1/I/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimana ada beberapa tahapan dalam pelaksanaan PTSL tersebut mulai dari Persiapan, penyuluhan, pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan pembuktian hak, pemeriksaan tanah, pengumuman, pengesahan, penerbitan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penegasan/pengakuan hak, pembukuan hak, penerbitan dan penyerahan sertipikat, pengelolaan warkah/dokumen dan pelaporan.

Kata kunci : kepastian hukum, pendaftaran tanah.

ABSTRACT

Most of the land parcels in East Lombok Regency have not been registered, the basis of rights used by land rights holders as proof of land ownership is only in the form of continuous and hereditary. Therefore, it is necessary to formulate a problem, namely how to implement a complete systematic land registration in East Lombok Regency. The research method used is empirical law with three approaches, namely: statutory approach, conceptual approach and sociological approach. In its implementation, the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in Selong District, East Lombok Regency refers to the provisions in PERKABAN Number 1 of 2017 concerning Amendments to PERKABAN Number 35 of 2016 concerning the Acceleration of the Implementation of Complete Systematic Land Registration and PERKABAN Number 37 / Kep-7.1 / I / 2017 concerning Technical Guidelines for Complete Systematic Land Registration where there are several stages in the implementation of the PTSL starting from Preparation (socialization, location determination, manpower planning and formation of an accelerated adjudication committee, training), counseling, juridical data collection, juridical data processing and proof of rights, land inspection, announcement, ratification, issuance of rights determination decrees and rights affirmation/recognition decisions, rights bookkeeping, issuance and submission of certificates, management of warrants/documents and reporting.

Keywords: legal certainty, land registration.

PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan kehadiran Negara dibidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kegiatan pendaftaran yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut “sertifikat” merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA yang menjamin kepastian hukum bagi keperluan lalu lintas sosial ekonomi setiap bidang tanah untuk didaftarkan.

Salah satu upaya pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah dengan menerbitkan PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang bagaimana cara melakukan pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran secara sistematis.

Pada kenyataannya, kondisi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah secara sistematis juga memiliki keadaan dengan tingkat respon yang lemah, padahal tujuan Pemerintah untuk membantu masyarakat yang memiliki tanah untuk segera dapat disertifikatkan sebagai tanda bukti haknya. Hal ini dapat dilihat dari presentase jumlah tanah yang sudah terdaftar diseluruh Indonesia, semenjak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hingga saat ini prosentase jumlah tanah terdaftar diseluruh Indonesia masih dibawah 50%.

Fenomena semacam ini juga terjadi dalam kehidupan masyarakat di Kabupaten Lombok Timur . Sebagian besar bidang-bidang tanah di Kabupaten Lombok Timur belum didaftarkan, alas hak yang digunakan para pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanah hanya berupa penguasaan terus-menerus dan turun-temurun yang didukung oleh bukti tertulis beleid pajak atau berupa “pipil” (surat keterangan balik nama) berlogo gambar burung garuda, surat keterangan desa (terutama peralihan hak) melalui pembagian waris-mewaris, hibah atau pemberian dan lain-lain. Tanah-tanah ini sampai sekarang masih sebagian besar tidak ada yang beralas hak sertifikat, terutama yang letaknya didaerah lereng/atas bukit dan sebagainya. (Yanis Maladi, *Pendaftaran Tanah Nasional dan Kehidupan Hukum Masyarakat (Perspektif Teori-teori Sosial)*, Mahkota Kata, Yogyakarta, 2008, hlm. 122.)

Apabila ditelusuri lebih jauh alasan mengapa tidak didaftarkannya tanah-tanah yang berada di Kabupaten Lombok Timur sebagaimana disebutkan diatas, dapat diketahui bahwa kendala yang terjadi dimasyarakat berupa:

1. Pemilik tanah tidak merasa tergugah untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak dirasakan manfaatnya;
2. Pemilik tanah merasa enggan untuk mengikuti ketentuan peraturan pendaftaran tanah;
3. Pemilik tanah masih merasa aman dengan kondisi pemilikan seperti dialaminya sejak dulu.

Sedangkan kendala yang dihadapi oleh panitia adjudikasi berupa kurangnya fasilitas yang memadai, akses menuju lokasi pendaftaran tanah yang masih sulit dijangkau, dan sebagainya.

Kegiatan pendaftaran tanah pada saat sekarang bukan merupakan kegiatan rutin dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional akan tetapi menjadi salah satu program Presiden Republik Indonesia Bapak Joko Widodo sebagaimana tercantum dalam Nawa Cita kelima yaitu meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia melalui peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan dengan program “Indonesia pintar” serta peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan program “Indonesia kerja” dan “Indonesia sejahtera” dengan mendorong landreform dan program pemilikan tanah seluas 9 juta hektar, program rumah kampung deret atau rumah susun murah yang disubsidi serta jaminan sosial untuk rakyat ditahun 2019. Dan untuk menunjang program Nawa Cita kelima tersebut Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan berbagai peraturan baru seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta berbagai peraturan petunjuk pelaksanaannya.

Hal ini tidak menutup kemungkinan akan dikeluarkannya berbagai peraturan-peraturan baru yang menyangkut pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengingat masih kurangnya respon dari masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya serta berbagai kendala yang dihadapi oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah.

Rumusan Masalah

Berdasarkan urian dari latar belakang di atas, selanjutnya dapat dirumuskan pokok permasalahannya yakni bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Lombok Timur ?

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan dari pendaftaran tanah sistematis lengkap di kabupaten Lombok Timur.

METODE PENELITIAN

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum empiris dengan tiga pendekatan yakni : pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Sumber bahan hukum yang digunakan, bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Mengumpulkan, menginventarisir dan menyeleksi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun

bahan hukum tersier yang memiliki hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lainnya dengan masalah yang akan diteliti agar mendapatkan gambaran umum dari hasil penelitian. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu analisis hukum yang didasarkan pada bahan kepustakaan dan data lapangan. Adapun metode atau cara pengumpulan data dilakukan secara deduktif artinya penelitian dengan mengumpulkan berbagai referensi, baik peraturan perundang-undangan maupun buku-buku dan literature dan selanjutnya dianalisis kembali secara spesifik dan mendalam guna menemukan prinsip-prinsip hukum, yang kemudian dipadukan dengan hasil data lapangan yang ada relevansinya dengan permasalahan yang diangkat untuk selanjutnya diambil kesimpulan secara Deduktif yaitu pengambilan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum baru ke hal-hal yang bersifat khusus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Lombok Timur

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dan perlu mendapat perhatian secara serius dan seksama dalam rangka pengumpulan data dan menentukan status atau pemilikan dan penguasaan atas sebidang tanah. Hal ini tentu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui program pendaftaran tanah tersebut, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkannya bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit. (*Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010. Hal. 22*).

Dalam proses pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut). Kepastian data fisik dan data yuridis akan menentukan kualitas produk sertipikat dan jaminan dari gugatan pihak lain yang merasa memiliki tanah. Partisipasi akan terwujud jika masyarakat mempunyai pemahaman tentang nilai manfaat yang lebih besar jika tanahnya didaftar dan disertipikatkan. Pemahaman tersebut sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat tentang manfaat sertipikat hak atas tanah. (*Sumardjono, Maria. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya. Jakarta: Kompas. 2005. Hal. 8*).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara:

a. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa. Kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. (*Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, Hak-hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana. 2007. Hal. 35*)

Oleh sebab itu, guna melaksanakan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah, setiap daerah dihimbau untuk melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang didasarkan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kabupaten Lombok Timur, khususnya di wilayah Kecamatan Selong merupakan salah satu lokasi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur, sebagai tindak lanjut program PTSL tersebut, maka semenjak diterbitkannya Perkeb. No. 35 Tahun 2016 Kepala Kantor Pertanahan Kab. Lombok Timur menetapkan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap. Penetapan lokasi diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, dana desa, lintas sektor, swadaya masyarakat, corporate social responsibility (CSR) dan/atau program pendaftaran tanah masal lainnya. Kemudian pada tahun yang sama segera di bentuk Panitia Ajudikasi Percepatan. (*Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Timur November 2023*).

Adapun susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada kantor Pertanahan kab. Lombok Timur sesuai dengan amanat pasal 5 ayat 2 Perkaban No. 1 Tahun 2017 terdiri dari:

- a. Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
- b. wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- c. wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- d. sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- f. anggota dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Penetapan mekanisme rincian tugas Panitia Ajudikasi merupakan hal yang penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis guna terlaksananya proses pendaftaran tanah dengan baik. Penetapan fungsi, tugas, dan wewenang yang jelas sangat membantu anggota organisasi dalam melaksanakan kewajibannya, sehingga dapat terhindar dari perangkap jabatan atau melebihi kewenangannya dalam bertindak. Oleh sebab itu, dalam Perkaban No 1 Tahun 2017 khususnya dalam pasal 6 ayat 1.

Adapun petunjuk teknis pelaksanaan PTSL di wilayah Selong, Kab. Lombok Timur disesuaikan dengan Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/Kep-7.1/I/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimana dalam aturan ini, setiap daerah harus mengacu pada tiga Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang meliputi:

1. Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-300/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
2. Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis;
3. Petunjuk Teknis Nomor 345/2.1-100/I/2017 tanggal 19 Januari 2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan dokumen yang penulis peroleh pada Kantor Pertanahan Kab. Lombok Timur, maka JUKNIS pelaksanaan proses PTSL di wilayah Tanah Beak, Kab. Lombok Timur dilakukan dengan beberapa tahap yakni:

1. Persiapan (Sosialisasi, Penetapan Lokasi, Perencanaan Tenaga Dan Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan, Pelatihan)

Persiapan dilakukan pada Bulan Kesatu (B.1). Kegiatan persiapan meliputi:

- a. Sosialisasi: Seluruh jajaran kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media.
- b. Penetapan Lokasi dan Jumlah Bidang
 - 1) Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal Panitia, dan Satgas;
 - 2) Apabila volume bidang pada desa/kelurahan yang ditetapkan lebih kecil dari kapasitas jumlah bidang tanah yang dapat dikerjakan oleh panitia, maka panitia tersebut dapat mengerjakan pada beberapa desa/kelurahan;
 - 3) Satgas yang membantu panitia sebagaimana disebutkan pada angka 2 dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan;
 - 4) Lokasi yang sudah disiapkan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
 - 5) Jika lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa, upayakan agar desa yang menjadi obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap letaknya berdekatan;
 - 6) Dalam hal dipandang perlu, untuk efisiensi dan efektivitas capaian target kinerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap maka dimungkinkan penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota saja dalam satu provinsi;
 - 7) Jika letak satu desa dengan desa lainnya memerlukan waktu perjalanan yang panjang, sementara jumlah bidang dalam satu desa tidak memerlukan Satgas Yuridis maka cukup dibentuk satu panitia dengan 1 pengumpul data yuridis;
 - 8) Jika diperlukan Kepala Kantor dapat melakukan perubahan lokasi yang sudah ditetapkan dan melaporkannya ke Kantor Wilayah BPN Provinsi;

- 9) Lokasi tanah obyek landreform yang ditetapkan menjadi obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan sendirinya dikeluarkan dari obyek landreform.

Dalam menentukan lokasi yang akan dijadikan sasaran PTSL, maka Satgas berpatokan pada aturan Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor: 01/Juknis-300/2016 dimana pelaksanaa mengumpulkan data fisik meliputi:

- 1) Penetapan batas bidang tanah,
- 2) Pengukuran batas bidang tanah,
- 3) Pemetaan bidang tanah,
- 4) Pengumuman data fisik,
- 5) Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah;

c. Perencanaan tenaga panitia dan Satgas Yuridis:

- 1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditugaskan sebagai panitia dan Satgas yuridis;
- 2) Satu Panitia dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebut Panitia Ajudikasi Percepatan berjumlah 4 orang pegawai Badan Pertanahan Nasional ditambah satu dari kelurahan/desa, dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan;
- 3) Untuk pengumpulan data yuridis, Panitia Ajudikasi Percepatan dibantu oleh Satgas Yuridis yang terdiri atas paling sedikit 1 (satu) orang Pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional dan 1 (satu) orang warga setempat sesuai kebutuhan;
- 4) Satu Panitia Ajudikasi Percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/target;
- 5) Satu orang pengumpul data yuridis mempunyai target sebanyak minimal 15 berkas/bidang dalam satu hari kerja;
- 6) Pengumpulan dan analisis data yuridis diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan;
- 7) Perbandingan antara kapasitas Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis dengan target volume bidang yang ditentukan.
- 8) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak dan penerbitan sertipikat hak tanah berdasarkan pendelegasian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan
- 9) Sekretaris Panitia Ajudikasi Percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/ kesekretariatan.

d. Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan

- 1) Penyiapan pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan dilaksanakan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- 2) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan pegawai dari Kantor Pertanahan membantu pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota lain dalam satu wilayah Provinsi;
- 3) Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis ditetapkan dengan
- 4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagaimana Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016;
- 5) Dalam hal diperlukan, anggota panitia dapat ditunjuk pegawai dari komponen seksi lain selain dari seksi Hubungan Hukum Keagrarian dan Infrastruktur Keagrariaan di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- 6) Untuk memperlancar pendaftaran tanah sistematis lengkap, Kepala Kantor Pertanahan dapat menetapkan unsur Kelurahan/Desa, RT/RW atau warga setempat melaksanakan pengumpulan data yuridis.

e. Pelatihan

Untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis "Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis", bagi Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2. Penyuluhan;

Penyuluhan dilakukan pada Bulan Kedua (B.2) dimana prosesnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis bersama Satgas Fisik;

- b. Dalam penyuluhan disampaikan tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dokumen yuridis yang perlu disiapkan, jadwal pengumpulan data yuridis, kluster hasil akhir kegiatan adjudikasi percepatan;
 - c. Mengajak partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan memperhatikan hak dan kewajibannya;
 - d. Penjelasan tentang pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kemungkinan biaya/bea/pajak yang akan ditanggung oleh peserta.
3. Pengumpulan Data Yuridis;
Pengumpulan data yuridis dilakukan selambat-lambatnya pada Bulan Ketiga (B.3):
- a. Pengumpulan/inventarisasi data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis;
 - b. Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan bersamaan waktunya dengan pemetaan partisipatif yang dilakukan oleh Satgas Fisik;
 - c. Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir-formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
 - d. Mendokumentasikan hasil inventarisasi/pengumpulan data yuridis.
4. Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak;
Data yuridis yang diinventarisasi/terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Adjudikasi Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
5. Pemeriksaan Tanah;
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.
6. Pengumuman;
Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan.
7. Pengesahan;
Hasil dari pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Adjudikasi Percepatan
8. Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak;
- a. Berdasarkan Berita Acara Hasil Pengumuman, Panitia Adjudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan naskah Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pangakuan Hak;
 - b. Ketua Panitia Adjudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak.
 - c. Dalam rangka penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak, bagi para pihak yang mampu membayar BPHTB, bukti pembayaran dibawa pada saat pendaftaran hak.
 - d. Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak mampu/belum dapat memenuhi BPHTB, maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan sebagaimana lampiran V Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
 - e. Materi muatan Surat Pernyataan sebagaimana huruf d di atas agar dimuat dalam Surat Keputusan Pemberian Hak dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat.
 - f. Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak melampirkan bukti pelunasan PPh agar membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Untuk Melunasi PPh.
9. Pembukuan Hak;
Panitia Adjudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Buku Tanah dan kemudian Ketua Panitia Adjudikasi Percepatan menandatangani Buku Tanah.
10. Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat;
- a. Panitia Adjudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Sertipikat Hak Atas Tanah;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan menandatangani Sertipikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan Sertipikat kepada Ketua Panitia Adjudikasi Percepatan;
 - c. Panitia Adjudikasi Percepatan menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Pemegang Hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertipikat.

11. Pengelolaan Warkah/Dokumen;

- a. Panitia Ajudikasi Percepatan mendokumentasikan seluruh warkah/dokumen data fisik maupun yuridis;
- b. Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan seluruh dokumen data fisik maupun yuridis yang telah digunakan dalam proses ajudikasi percepatan dan telah terdokumentasi dengan baik disertai berita acara serah terima kepada Kantor Pertanahan Kab. Lombok Timur, pada akhir masa kerjanya dan sebelum meninggalkan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

12. Pelaporan.

- a. Laporan pelaksanaan Panitia Ajudikasi Percepatan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah selanjutnya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan menggunakan SKMPP;
- b. Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP, dilakukan pula secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan;
- c. Penanggung jawab pelaksanaan laporan untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Seksi Hubungan Hukum Keagrariaan dan di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrariaan;
- d. Laporan yang telah disiapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dan yang telah disiapkan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTB. Laporan dari Kepala Kantor Pertanahan Kab. Lombok Timur kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTB harus sinkron dan merupakan laporan pelaksanaan kegiatan secara utuh.

Selanjutnya, untuk menunjang pelaksanaan PTSL di kecamatan Selong Kab. Lombok Timur, pemerintah Kab. Lombok Timur menyusun dan memperoleh anggaran pelaksanaan PTSL dari beberapa sumber:

1. Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN)

APBN merupakan salah satu sumber utama dalam pelaksanaan PTSL di seluruh wilayah. Hal ini didasarkan pada ketentuan dalam Petunjuk Teknis Nomor 345/2.1-100/I/2017 tanggal 19 Januari 2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dijelaskan bahwa target yang telah direncanakan untuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2017 sebanyak 5 juta bidang, dana yang telah tersedia di dalam DIPA Kementerian Agraria dan Tata Ruang TA 2017 sebanyak 2 juta bidang, anggaran untuk 3 juta bidang masih dalam pembahasan dengan Kementerian Keuangan. Di dalam DIPA 2017 sebaran lokasi pendaftaran tanah secara sporadis pada beberapa desa, agar kegiatan tersebut dapat dilaksanakan secara sistematis desa lengkap maka harus dilakukan revisi dengan memasukan anggaran ke lokasi menjadi desa lengkap, DIPA tetap berada di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

2. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) BUMN/D

Dalam hal ini Kepala Kantor BPN Provinsi NTB dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah provinsi NTB dan kabupaten Lombok Timur dalam rangka pembiayaan pensertipikatan tanah melalui APBD/CSR. pembiayaan pensertifikatan tanah melalui APBD yang telah disepakati dimana Kepala Kantor BPN Provinsi NTB dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur melaporkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Cq. Sekretaris Jenderal dengan disertai naskah perjanjian hibah yang sudah ditandatangani para pihak, adapun tata cara hibah untuk membiayai legalisasi aset mengacu pada Surat Sekretaris Jenderal Nomor 3661/2.3-100/VIII/2016 tanggal 24 Agustus 2016 hal Petunjuk Teknis Pengelolaan Hibah Langsung Uang Untuk Membiayai Kegiatan Legalisasi Aset.

3. Sertipikat Massal Swadaya (SMS)

Sertipikat massal swadaya adalah permohonan yang diajukan paling sedikit 10 (sepuluh) bidang dalam 1 (satu) kelurahan, desa, atau nama lainnya dan biaya pembuatan sertipikat berasal dari swadaya masyarakat.

4. *Corporate Social Responsibility* (CSR) Swasta

Selain alternatif pembiayaan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari APBD dan CSR BUMN/D, kegiatan PTSL di Kab. Lombok Timur tersebut juga dimungkinkan untuk mendapatkan sumber dari dana CSR pihak swasta guna untuk melengkapi target desa lengkap yang sudah ada anggarannya namun belum mencukupi, adapun tarif biayanya sebesar SMS yang diperlukan atau apabila Anggaran tersebut dihibahkan ke DIPA Satuan Kerja Kantor Pertanahan, maka tarifnya sesuai dengan Prona tahun berjalan.

PENUTUP

Simpulan

Dalam pelaksanaannya, program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur mengacu pada ketentuan di dalam PERKABAN Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas PERKABAN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta PERKABAN Nomor 37/Kep-7.1/I/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimana ada beberapa tahapan dalam pelaksanaan PTSL tersebut mulai dari Persiapan (sosialisasi, penetapan lokasi, perencanaan tenaga dan pembentukan panitia adjudikasi percepatan, pelatihan), penyuluhan, pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan pembuktian hak, pemeriksaan tanah, pengumuman, pengesahan, penerbitan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penegasan/pengakuan hak, pembukuan hak, penerbitan dan penyerahan sertipikat, pengelolaan warkah/dokumen dan pelaporan.

Saran

1. Masyarakat diharapkan untuk lebih tertib dalam memenuhi berkas-berkas persyaratan program PTSL.
2. Penyuluhan oleh Tim Adjudikasi supaya lebih dimaksimalkan lagi karena target waktu penyelesaian program PTSL yang sudah ditentukan harus mencapai target yang maksimal.
3. Pemerintah Kab. Lombok Timur melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur agar program PTSL ini bisa lebih ditingkatkan dan berkesinambungan untuk melakukan proses pendaftaran tanah di bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat karena program ini membantu masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum sebagai alas hak kepemilikan tanah mereka.

DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia. (2017). Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/Kep-7.1/I/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Indonesia. (2016). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Indonesia. (2017). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016.
- Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. (1945). Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Indonesia. (1960). Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. (2007). Hak-hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sumardjono, Maria. (2005). Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya. Jakarta: Kompas.
- Yanis Maladi. (2008). Pendaftaran Tanah Nasional dan Kehidupan Hukum Masyarakat (Perspektif Teori-teori Sosial), Mahkota Kata, Yogyakarta