

SKRIPSI

**PELAKSANAAN AJUDIKASI DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)**



Oleh:

EMA NISAUL HIDAYAH

NIM. 23011027

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM DARUL 'ULUM LAMONGAN

2025

ABSTRAK

Program keagrariaan yang sampai sekarang belum dapat diselesaikan secara tuntas adalah pendaftaran tanah, padahal dalam suatu masyarakat madani, kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi masyarakat merupakan syarat utama. Hal ini masih adanya anggapan bahwa untuk mendapatkan sertipikat tanah harus melalui prosedur yang berbelit-belit, biaya yang besar serta waktu yang lama, beban ini semakin berat dirasakan khususnya bagi golongan ekonomi lemah, akibatnya masyarakat enggan untuk mensertipikatkan tanahnya sedangkan dilain pihak tuntutan kemajuan jaman adalah segera merealisasi proses pendaftaran tanah secara merata.

Menyikapi hal tersebut di atas, maka Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang merupakan program Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Berdasar permasalahan di atas, jelas bahwa sebagian besar tanah-tanah belum terdaftar, dengan belum terdaftarnya tanah-tanah tersebut berarti tidak ada bukti pemilikan secara tertulis yang mempunyai kekuatan hukum, hal ini dapat menimbulkan permasalahan. Lantas, sejauh mana pelaksanaan ajudikasi dapat memberikan kemudahan, kepentingan dan manfaat bagi masyarakat yang tanahnya menjadi obyek ajudikasi dengan tetap berlandaskan pada ketentuan hukum dan perundang-undangan.

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui dan dan mempelajari sejauh mana efektifitas dan efisiensi produk hukum pertanahan dalam pelaksanaan Ajudikasi serta realisasi dari pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya Dharma kedua yakni melaksanakan kegiatan penelitian.

Dari hasil analisis, dapat diambil pokok-pokok hasil penelitian bahwa :

1. Pelaksanaan ajudikasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat, khususnya masyarakat golongan ekonomi lemah;
2. Urgensi dan manfaat ajudikasi bagi masyarakat, khususnya golongan ekonomi lemah terhadap tercapainya / terwujudnya Catur Tertib Pertanahan;

Dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), masyarakat mendapatkan kemudahan-kemudahan dan manfaat tetapi tetap berlandaskan pada ketentuan hukum dan perundang-undangan, sedangkan Pemerintah (dalam hal ini Kantor Pertanahan) mendapat keuntungan dengan terciptanya peta dasar pendaftaran dan daftar-daftar tanah atau inventaris mengenai bidang-bidang tanah yang diajudikasi. Hal ini menunjukkan adanya korelasi yang signifikan antara pelaksanaan ajudikasi bagi masyarakat terhadap terwujudnya Catur Tertib Pertanahan, yakni Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah serta Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Kata kunci : PTSL, Ajudikasi, Urgensi

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN JUDUL KEDUA	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL/GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	8
3. Tujuan Penelitian	8
4. Manfaat Penelitian	9
5. Orisinalitas Penelitian	10
6. Metode Penelitian	14
7. Sistematika Penulisan	17
BAB II PELAKSANAAN AJUDIKASI DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) MEMBERIKAN KEMUDAHAN BAGI MASYARAKAT.....	20
1. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	20
2. Tinjauan tentang Ajudikasi	35

BAB III	URGENSI DAN MANFAAT AJUDIKASI DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BAGI MASYARAKAT TERHADAP TERCAPAINYA/ TERWUJUDNYA CATUR TERTIB PERTANAHAN	53
1.	Urgensi ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)	53
2.	Manfaat ajudikasi bagi masyarakat pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)	55
3.	Tercapainya catur tertib pertanahan	58
BAB IV	PENUTUP	61
1.	Kesimpulan	61
2.	Saran-saran	63
DAFTAR BACAAN	65

DAFTAR TABEL/GAMBAR

Tabel 1.1 Hasil Penelitian Terdahulu oleh Peneliti Lain	10
Tabel 1.2 Hasil Penelitian Terdahulu oleh Peneliti Lain	11
Gambar 2.1 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan	32
Gambar 2.2 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan	33
Gambar 2.3 Contoh Peta Bidang Tanah	41
Gambar 2.4 Contoh Pengumuman data Fisik dan Yuridis halaman Halaman 1..	42
Gambar 2.5 Contoh Sertipikat Elektronik	45

BAB 1

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Filosofis lahirnya Undang Undang Pokok Agraria (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960) dilandaskan kepada kondisi adanya hukum agraria yang berlaku tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi pemerintah jajahan. Kondisi ini juga menimbulkan berlakunya hukum agraria yang prularis yaitu masih berlakunya hukum adat tanah disamping hukum tanah barat berdasarkan ketentuan konkordansi masa itu. Dengan kondisi yang demikian dirasakan dalam kegiatan agraria tidak terdapat jaminan kepastian hukum.

Berdasar latar belakang di atas maka diperlukan hukum agraria yang bersifat nasional dan menghilangkan prularisme sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum dalam lapangan agraria, maka lahirlah Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai landasan yuridis bagi kebijakan bidang pertanahan di Indonesia, yang menetapkan dan memberikan arah pengaturan terhadap penjabaran Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945. Undang Undang Pokok Agraria merupakan Undang Undang yang secara eksplisit menjabarkan prinsip-prinsip dasar dan jiwa Pancasila serta UUD 1945 di dalam pasal-pasal¹.

¹Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, Bab 1, Pasal 2, h,3.

Undang Undang Pokok Agraria selain merupakan hukum publik juga menyangkut hukum privat karena UUPA merupakan pengganti Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam kaitannya dengan aspek-aspek keperdataan, hasil kegiatan pertanahan mempunyai akibat hukum sehingga produk-produk yang dihasilkan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat ini, yaitu ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang diberi otoritas di bidang pertanahan, berwenang untuk menetapkan hubungan hukum antara obyek dan subyek hak atas tanah. Penciptaan hubungan hukum tersebut dilakukan dengan prosedur mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pertanahan yang implementasi pelaksanaan seluruhnya merupakan produk Badan Pertanahan Nasional yang bersifat penetapan (*beschikking*).

Mengamati perkembangan masalah pertanahan sejak diundangkannya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, masalah pertanahan telah menjadi masalah lintas sektoral yang menyangkut seluruh aspek kehidupan. Dalam konteks demikian, tanah bersifat multidimensional yaitu dimensi fisik, kimia, biologi, sosial, ekonomi, politik dan magis religius yang masing-masing berpotensi memberikan kesejahteraan bagi umat manusia.

Kepastian hukum atas tanah merupakan salah satu tujuan dari UUPA, hal ini sesuai dengan pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran

Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah². Dari ketentuan pasal 19 ini ternyata bahwa kepastian hukum tersebut meliputi² :

1. Kepastian hukum mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang / badan hukum);
2. Kepastian mengenai letak, batas, ukuran / luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak;
3. Jenis / macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang / badan hukum.

Para ahli pendaftaran tanah menyatakan bahwa dalam mendaftarkan tanah akan menghadapi banyak masalah, antara lain³ :

1. Masalah alat pembuktian pemilikan tanah
2. Masalah belum tersedianya kerangka dasar teknis, peta dasar, terutama peta kadasteral.
3. Masalah birokrasi

Untuk mengatasi masalah-masalah ini telah diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1995 tentang menetapkan beberapa terobosan dan penyederhanaan dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Proyek Administrasi Pertanahan. Dalam upaya untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran tanah, Proyek Administrasi Pertanahan ini bertujuan untuk memberikan solusi yang lebih praktis dan efisien. Salah satu langkah yang diambil adalah dengan memperkuat kapasitas sumber daya manusia di tingkat lokal, sehingga

²Soeprapto, *Undang Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta, 1986, h.322.

³Badan Pertanahan Nasional, *Hasil Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria dan Badan Pertanahan Nasional*, Jakarta, 2-5 Maret 1997 (selanjutnya disingkat Badan Pertanahan Nasional I), h.23.

petugas di kantor perwakilan Badan Pertanahan Nasional dapat lebih memahami dan menangani berbagai permasalahan yang muncul.

Perwakilan kantor ini, diharapkan proses pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan lebih cepat dan transparan, sehingga mengurangi potensi sengketa dan meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Selain itu, sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah juga menjadi fokus utama, agar masyarakat lebih memahami hak dan kewajiban mereka terkait kepemilikan tanah. Hal baru di dalam Peraturan tersebut adalah mengenai istilah Ajudikasi, ini merupakan pengembangan dari tugas Panitia Penyelidikan Riwayat Tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Tim Peneliti Tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1985 tentang tugas Panitia A yang diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992. Panitia Ajudikasi ini praktis merupakan kantor perwakilan Badan Pertanahan Nasional di kecamatan dan desa-desa⁴.

Adanya istilah Ajudikasi, diharapkan proses penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan lebih sistematis dan efisien. Ajudikasi memberikan landasan hukum yang jelas bagi penyelesaian masalah pertanahan, sehingga setiap pihak yang terlibat dapat memperoleh keadilan secara adil dan transparan. Selain itu, mekanisme ini juga

⁴Badan Pertanahan Nasional, Biro Hukum dan Humas, *Himpunan Pidato Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional*, Jakarta, 1996 (selanjutnya disingkat Badan Pertanahan Nasional II), h.56.

mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam proses pendaftaran dan penyelesaian sengketa, sehingga mereka merasa memiliki andil dalam menjaga kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki.

Selain penciptaan hukum baru, telah diupayakan untuk mengevaluasi peraturan-peraturan yang saat ini dirasakan tidak efektif lagi dan perlu penyempurnaan. Salah satu produk hukum yang sangat penting dalam menunjang pembangunan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997 dan merupakan peraturan pelaksanaan (*law enforcement*) pasal 19 UUPA sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang selama ini menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang salah satu upaya pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat bagi pemberian kepastian hukum yang disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan masyarakat serta pembangunan dan dalam pelaksanaannya diarahkan untuk memudahkan pelayanan yang cepat, murah namun tetap menjamin kepastian hukum guna mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Program keagrariaan yang sampai sekarang belum dapat diselesaikan secara tuntas adalah pendaftaran tanah, padahal dalam suatu masyarakat madani, kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi masyarakat merupakan syarat utama.

Hal ini disebabkan masih adanya anggapan bahwa untuk

mendapatkan sertipikat tanah harus melalui prosedur yang berbelit-belit, biaya yang besar serta waktu yang lama, beban ini semakin berat dirasakan khususnya bagi golongan ekonomi lemah, akibatnya masyarakat enggan untuk mensertipikatkan tanahnya sedangkan dilain pihak tuntutan kemajuan jaman adalah segera merealisasi proses pendaftaran tanah secara merata. Pendaftaran tanah dilakukan secara menyeluruh sesuai dengan pesan yang tercantum pada Pasal 19 UUPA di negara Indonesia.

Kenyataannya bahwa dalam kurun waktu tahun 1960 hingga 2016 baru sekitar 46 juta bidang tanah di Indonesia yang telah didaftarkan haknya melalui sertipikasi tanah⁵.

Menyikapi hal tersebut di atas, maka Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang merupakan program Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah dilaksanakan sejak tahun 2018 dan ditargetkan selesai pada tahun 2025.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan penyempurnaan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala

⁵Maulana Ilhami Fawdi, "Nusron Bangga Program PTSL Daftarkan 74,9 juta bidang Tanah dalam 7 tahun", <https://news.detik.com>, diakses pada 31 Desember 2024.

Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang masih terdapat permasalahan dalam pelaksanaannya sehingga memerlukan penyempurnaan substansi / materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia. Melalui Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diharapkan biaya dan waktu yang diperlukan untuk mendapatkan sertifikat tanah dapat diminimalisir, sehingga masyarakat, terutama dari golongan ekonomi lemah, dapat lebih mudah mengakses hak atas tanah mereka. Selain itu, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga berupaya untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya legalitas tanah, yang tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga membuka peluang bagi masyarakat untuk memanfaatkan tanah mereka secara optimal. Dengan adanya program dan beberapa peraturan yang mengatur mengenai percepatan pendaftaran tanah tersebut, bertujuan untuk mewujudkan terselenggaranya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka saya terdorong untuk memilih judul **“PELAKSANAAN AJUDIKASI DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)”**, karena saya ingin mengetahui lebih banyak mengenai urgensi dan manfaat

ajudikasi dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk menuju terwujudnya Catur Tertib Pertanahan dan bagaimana Tim Ajudikasi dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan hukum yang seharusnya dipakai sebagai landasan yang sesuai dengan prinsip bahwa negara Indonesia ini merupakan suatu negara yang berdasarkan atas hukum.

2. Rumusan Masalah

Berdasar latar belakang permasalahan di atas, jelas sekali bahwa sebagian besar tanah-tanah belum terdaftar serta sering ditemukan beberapa kendala yang dapat menimbulkan permasalahan, sehingga saya merumuskan jenis permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan ajudikasi dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) memberikan kemudahan bagi masyarakat?
2. Bagaimana urgensi dan manfaat ajudikasi dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) bagi masyarakat terhadap tercapainya/ terwujudnya catur tertib pertanahan?

3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah

3.1 Tujuan Umum :

- a. Untuk mengetahui dan mempelajari sejauh mana efektifitas dan efisiensi produk hukum pertanahan dalam pelaksanaan Ajudikasi

- b. Sebagai realisasi dari pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya Dharma kedua yakni melaksanakan kegiatan penelitian

3.2 Tujuan Khusus :

Untuk melengkapi tugas dan memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Darul 'Ulum Lamongan (UNISDA).

4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dan kegunaan dari penelitian ini adalah:

4.1 Manfaat Teoritis

- a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Darul 'Ulum Lamongan (UNISDA).
- b. Untuk menambah wawasan keilmuan dan pengetahuan tentang pelaksanaan ajudikasi dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

4.2 Manfaat Praktis

- a. Bagi masyarakat yaitu sebagai sarana memperoleh wawasan dan penjelasan atas pelaksanaan ajudikasi dalam rangka pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).
- b. Bagi kalangan akademis yaitu diharapkan dalam hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pengetahuan mengenai pelaksanaan ajudikasi dalam rangka pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

5. Originalitas Penelitian

Sebelum melampirkan tabel yang berisi data dan analisis, penting untuk menekankan bahwa penelitian ini memiliki originalitas yang signifikan. Penelitian ini tidak hanya mengisi celah dalam literatur yang ada, tetapi juga menawarkan pendekatan dalam memahami fenomena yang diteliti. Tabel yang akan disajikan selanjutnya akan menggambarkan hasil-hasil yang mendukung argumen ini, serta menunjukkan kontribusi dari penelitian ini terhadap bidang studi yang relevan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.1 Hasil Penelitian Terdahulu oleh Peneliti Lain

No.	Nama Penulis	Perguruan Tinggi (PTN/PTS)	Keterangan (Substansi Kajian)
1.	Dodyk Ari Hermawan I Komang, dan Surata, I Gede	Universitas Islam Indonesia	Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng ⁶

⁶Dodyk Ari Hermawan I Komang, dan Surata, I Gede. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng*, Universitas Islam Indonesia, 2020

Tabel 1.2 Hasil Penelitian Terdahulu oleh Peneliti Lain

No.	Nama Penulis	Perguruan Tinggi (PTN/PTS)	Keterangan (Substansi Kajian)
2.	Bona Tua Silaban dan Suardi	Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM	Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di BPN Kabupaten Dairi ⁷
3.	Sri Windarti Woliyono	Universitas Muhammadiyah Yogyakarta	Judul Skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 ⁸

⁷Bona Tua Silaban dan Suardi, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di BPN Kabupaten Dairi*. Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM Jakarta Pusat, 2023

⁸Sri Windarti Woliyono. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2024

Penelitian dalam skripsi ditulis oleh Dodyk Ari Hermawan I Komang, dan Surata, I Gede dari Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul “ Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng mengangkat masalah yang berkaitan dengan Produk dari pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dapat dibagikan kepada masyarakat selaku pemohon Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di bulan Januari-Februari 2020. Hal ini disebabkan karena banyak masyarakat dalam melengkapi berkas-berkas yang masih kurang sehingga perlu waktu tambahan untuk pemberkasannya.

Dari pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng pada tahun 2019 menerbitkan 16.865 produk sertipikat hak atas tanah.. Serta skripsi ditulis oleh Bona Tua Silaban dan Suardi dari Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM Jakarta Pusat yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di BPN Kabupaten Dairi yang mengangkat masalah Faktor yang menghambat proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi, masih terdapat kendala yang bersumber dari internal dan eksternal bidang, kendala internal seperti ketersediaan petugas ukur relatif masih rendah dan kekurangan

SDM profesional menyebabkan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Dairi tidak dapat memenuhi target PTSL setiap tahunnya, Kantor ATR/BPN kab. Dairi tidak memiliki sumber daya manusia yang cukup, target PTSL setiap tahunnya 5.500 bidang, namun kantor ATR/BPN kab. Dairi hanya bersandar petugas ukur (PU) PNS 2 orang dan ASP 5 orang dengan target beban kerja 2,75 setiap hari kerja, sehingga sangat sulit untuk dapat memenuhi target 5.500 bidang untuk setiap tahunnya. Ada pula penelitian yang ditulis Sri Windarti Woliyono dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, mengenai implementasinya Badan Pertanahan Kota Yogyakarta dalam menjalankan program PTSL masih jauh dalam merealisasikan program tersebut. Dapat dilihat dari tidak tercapainya target yang diinginkan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta.

Jika dibandingkan dengan penelitian saya yang berjudul “Pelaksanaan Ajudikasi dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)” memiliki perbedaan yakni Penelitian ini lebih membahas pada aspek ajudikasi yang menekankan pada kegiatan pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan yuridis mengenai suatu bidang tanah dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap.

6. Metode Penelitian

6.1 Tipe Penelitian

Untuk mencapai tujuan dari penulisan ini, tipe penelitian yang dipakai yaitu penelitian yuridis-normatif yang didukung data empiris. Yuridis normatif adalah penelitian yang dijalankan dengan meneliti data sekunder atau bahan pustaka⁹.

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum kepustakaan yang didukung oleh data empiris dimana hukum dikonsepsikan dalam peraturan perundang-undangan atau sebagai norma yang menjadi dasar atau pandangan terhadap hal yang dilakukan manusia yang dianggap pantas, yaitu yang dilakukan dengan melakukan wawancara dengan staff kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lamogan.

6.2 Pendekatan Masalah

Dalam Skripsi ini penulis akan mengkaji rumusan masalah berdasarkan hukum positif di Indonesia. Kemudian penulis melakukan penelitian langsung yaitu dengan melakukan wawancara kepada staff kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lamogan secara langsung sebagai bahan pendukung untuk memperkuat argumentasi penulis dalam menganalisa, serta penulis mampu mengkaji rumusan permasalahan lebih mendalam dan akurat.

⁹Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, h. 13.

Dalam penulisan ini menggunakan sifat penelitian Deskriptif, yang menggambarkan karakteristik populasi atau fenomena yang sedang di amati. Penelitian ini dirancang untuk mempersembahkan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lain yang dilandaskan dari fakta yang ada¹⁰.

6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang diperlukan daam penelitian (penulisan ini adalah sebagai berikut :

6.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundangundangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara¹¹. Adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

¹⁰Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia, 2020, h. 10.

¹¹Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram, University Press, 2020, h.64

- e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- f. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum ini menjelaskan tentang bahan hukum primer dan diperoleh melalui berbagai tulisan-tulisan, buku dan makalah¹². Bahan hukum sekunder pada penulisan ini memakai buku buku yang berkaitan dengan hukum pertanahan khususnya pendaftaran tanah, juga hasil penelusuran melalui internet, serta data yang diambil dari lapangan.

¹²Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 2020, h. 12.

6.3.3 Bahan Hukum Tersier

Metode pengumpulan bahan hukum tersier dalam konteks pelaksanaan ajudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) melibatkan penggunaan sumber-sumber seperti kamus hukum dan literatur pendukung lainnya. Ini bertujuan untuk memberikan penjelasan dan konteks tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang relevan.

6.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum dalam pelaksanaan ajudikasi untuk pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) biasanya meliputi pengumpulan data yuridis, wawancara, dan studi dokumen. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami proses dan kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah.

6.5 Analisis Bahan Hukum

Mengadakan perbandingan antara peraturan-peraturan perundangan yang ada dengan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.

7. Pertanggungjawaban Sistematika

Pembahasan dan penyajian suatu penelitian harus terdapat keteraturan agar tercipta karya ilmiah yang baik. Dengan menerapkan

pertanggungjawaban sistematis, organisasi dapat memastikan bahwa semua tindakan dan kebijakan yang diambil didasarkan pada bukti yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan kepada pemangku kepentingan. Selain itu, pendekatan ini juga membantu dalam meningkatkan kepercayaan publik dan menciptakan akuntabilitas yang lebih baik dalam setiap aspek operasional. Maka dari itu dalam penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab yang saling berkaitan satu sama lain. Adapun sistematis penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, selanjutnya menguraikan originalitas penelitian dengan memaparkan hasil penelitian terdahulu, metode penelitian, serta pertanggungjawaban sistematis.

BAB II : PELAKSANAAN AJUDIKASI DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) MEMBERIKAN KEMUDAHAN BAGI MASYARAKAT

Pada bab ini akan dibahas dan diuraikan hal hal yang berhubungan dengan tinjauan tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), tinjauan tentang ajudikasi.

BAB III : URGENSI DAN MANFAAT AJUDIKASI DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BAGI MASYARAKAT TERHADAP TERCAPAINYA/TERWUJUDNYA CATUR TERTIB PERTANAHAN

Pada bab ini akan dibahas dan diuraikan hal hal yang berhubungan dengan urgensi ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), manfaat ajudikasi bagi masyarakat pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), tercapainya catur tertib pertanahan.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini berisi sebuah kesimpulan dari bagian awal hingga akhir penulisan yang merupakan ringkasan dari substansi skripsi ini serta saran yang penulis ciptakan yang ada kaitannya dengan judul yang dibahas.

BAB II

**PELAKSANAAN AJUDIKASI DALAM PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) MEMBERIKAN
KEMUDAHAN BAGI MASYARAKAT**

1. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis yang dilaksanakan pertama kali berdasar Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995 merupakan terobosan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah saat ini atau dapat pula disebut sebagai reformasi pendaftaran tanah¹³.

Berdasarkan pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah sistematis ialah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis 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 di suatu desa atau kelurahan dan pendaftaran

¹³Badan Pertanahan Nasional II, Biro Hukum dan Humas, *Informasi Peraturan Perundang undangan Pertanahan*, Jakarta, 1996, h.56.

wilayah atau bagian wilayah di suatu desa atau kelurahan tanah ini adalah inisiatif pemerintah¹⁴.

Sebelum adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), kegiatan pendaftaran di Indonesia dilakukan melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), pendaftaran tersebut dilakukan secara sporadis dan tidak menyeluruh artinya tanah yang didata fokus pada tanah yang akan didaftarkan dan diukur saja.

Pada tahun 2017 pendaftaran tanah dilakukan dengan sistematis atau yang disebut dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau yang disebut dengan PTSL. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah Desa/Kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yakni yang meliputi pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis serta mengenai beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Kewenangan melaksanakan program PTSL dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/kota. Dalam pelaksanaan program tersebut Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak bekerja sendiri, namun perlu adanya bantuan dari pihak lain yaitu pemerintah desa.

¹⁴Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, 2007, h. 474

Pemerintah desa memiliki peranan yang penting dalam penyelesaian program PTSL, karena dalam pelaksanaan tersebut pemerintah desa sebagai koordinasi bagi masyarakat desa setempat selain itu juga pemerintah desa lah yang mengenal masyarakatnya dan mengetahui riwayat kepemilikan tanah diwilayah desa tersebut sehingga memudahkan dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan pada objek pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Merujuk pada Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud yaitu seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, meliputi bidang tanah yang belum ada hak atau sudah memiliki hak untuk memperbaiki kualitas pendaftaran tanah, tanah aset pemerintah, tanah BUMN atau BUMD, tanah desa, dan lain sebagainya.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggungjawab sebagai berikut:

- a. Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- c. Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi

- d. Menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi
- e. Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

Mekanisme pelaksanaan kegiatan PTSL sebagai berikut:

a. Persiapan

Penyelenggaraan PTSL dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program lainnya¹⁵.

b. Penetapan lokasi

Kepala kantor pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya meliputi wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan. Ketentuan dalam penetapan ini yaitu ketersediaan anggaran PTSL, diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA atau kegiatan sertipikat massal lainnya, dan mempertimbangkan sumber daya manusia. Penetapan lokasi diupayakan obyek PTSL letaknya berdekatan dan dilampiri peta lokasi selanjutnya dibuat dalam bentuk keputusan¹⁶.

¹⁵Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 5

¹⁶Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 7

c. Persiapan

Pada tahap persiapan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan sarana dan prasarana, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, mengkoordinasi dengan aparat pemerintahan lainnya, dan alokasi anggaran.

Setelah lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya. Pada bidang tanah yang belum terdaftar belum dipetakan, maka pemetaan tersebut dilakukan dari hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis¹⁷.

d. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan satuan tugas

Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi dan satgas dimuat dalam bentuk keputusan

e. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Penyuluhan ini dilakukan kepada seluruh masyarakat, Pemerintah Daerah, dan tokoh-tokoh masyarakat. Penyuluhan dilakukan dengan memberikan penjelasan yaitu:

- Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara
- Tahapan kegiatan PTSL

¹⁷Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 9

¹⁸Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 10

- Penetapan dan pemasangan tanda batas bidang tanah
- Dokumen yang perlu disiapkan
- Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis
- Hasil akhir kegiatan PTSL
- Pembiayaan
- Akibat hukum apabila tidak ada tanda batas dan dokumen tidak lengkap
- diumumkan
- Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang
- Biaya-biaya pajak yang akan ditanggung¹⁸.

f. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis

Pengumpulan menggunakan daftar isian, blangko, peta dan daftar lainnya. Kepala Kantor Pertanahan memastikan kesesuaian data dari hasil kegiatan PTSL dengan data elektronik dalam aplikasi KKP. Dalam kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satgas Fisik dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Yuridis. Kegiatan pengumpulan dan identifikasi bidang-bidang tanah dapat mengoptimalkan pihak ketiga dan partisipasi masyarakat serta harus dikordinasi dengan Pemerintah Desa/Kelurahan agar data-data yang dikumpulkan secara kolektif¹⁹.

¹⁸Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 6

¹⁹Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 18

Pada pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestis, metode fotogramestis, metode satelit, atau kombinasi dari ketiga metode tersebut. Sedangkan pada pengumpulan data yuridis yaitu pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi, dan pernyataan yang bersangkutan²⁰.

g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak

Dalam hal pembuktian hak Panitia Ajudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Apabila bukti kepemilikan tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan unsur itikad baik yang bersangkutan. Unsur itikad baik tersebut ialah secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dengan diperoleh tidak melanggar ketentuan yang berlaku²¹.

²⁰Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 20

²¹Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 22

h. Pengumpulan data fisik dan data yuridis serta pengesahannya

Data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dimasukkan ke dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah. Data yuridis, data fisik, dan peta bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir pengumuman selama 14 hari di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Pihak yang keberatan mengenai data fisik dan data yuridis dapat mengajukan keberatan selama jangka waktu pengumuman. Setelah pengumuman, pada hari ke 15 data fisik dan data yuridis di sahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis²².

i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak

Bidang tanah data fisik dan data yuridis yang telah memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah pada Kluster 1, Ketua Panitia PTSL menegaskan konversi menjadi Hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan²³.

²²Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 24

²³Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 26

j. Pembukuan hak

Setelah penegasan konversi dan pengakuan hak maka selanjutnya dibukukan dalam buku tanah. Bidang tanah yang dapat dibukukan dibuku tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan peraturan yang berlaku dan dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri. Adapun yang tidak dapat dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat yaitu subjek merupakan WNA, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak mengikuti PTSL, dan lain sebagainya²⁴.

k. Penerbitan sertipikat tanah

Hak-hak yang telah terdaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya diterbitkan sertipihak hak milik atas tanah. sertipikat hak milik tersebut berisi pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis atau lainnya²⁵.

²⁴Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 28- Pasal 30

²⁵Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 31

l. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan

Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL terkait dokumen data yuridis dan data fisik. Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan disertai data-data PTSL²⁶.

m. Pelaporan

Pada tahap ini dilaksanakan apabila terjadi permasalahan pada pelaksanaan kegiatan PTSL dan PTSL selesai dilaksanakan²⁷.

1.2 Dasar Hukum

Ketentuan-ketentuan yang sistematis lengkap dimuat dalam :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2043);
- b. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 4916);

²⁶Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 37

²⁷Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 39

- c. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5038);
- d. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5601);
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643);
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 4024 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 3696);
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 5804);

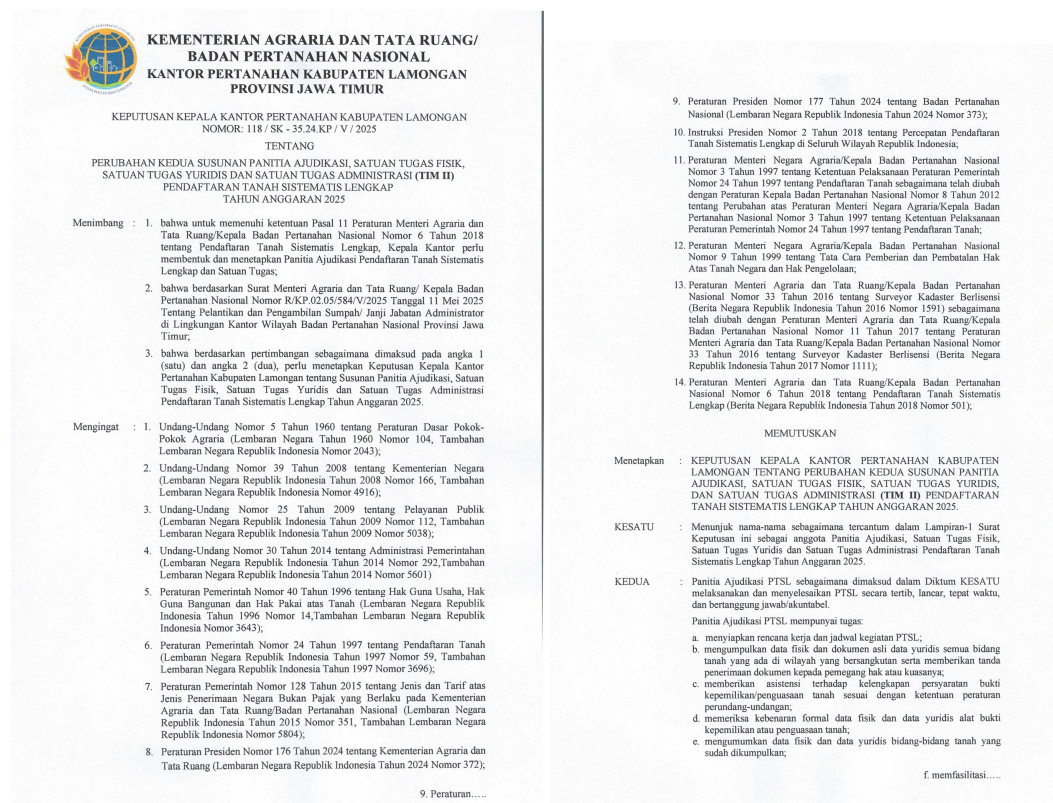
- h. Peraturan Presiden Nomor 176 Tahun 2024 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 372, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 373);
- i. Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 373);
- j. Instruksi Presiden 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia;
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- l. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- m. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 111);

- n. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501)²⁸;

Contoh gambar Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Lamongan, sebagai berikut :

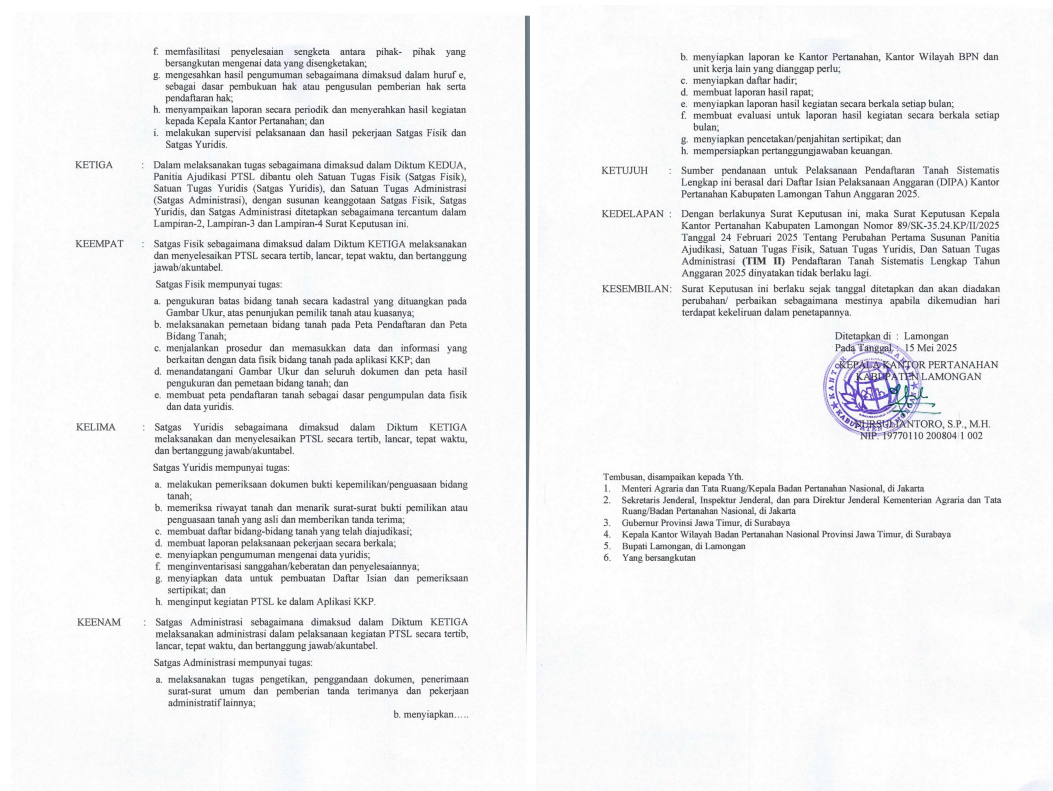
Gambar 2.1 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan



Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan Tahun 2025

²⁸Nursuliantoro, S.P., MH., *Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, Lamongan, 2025, h. 1-2*

Gambar 2.2 Lanjutan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan



Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan Tahun 2025

1.3 Faktor-faktor Pendorong Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis yang dilaksanakan pertama kali berdasar Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995 merupakan terobosan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah saat ini atau dapat pula disebut sebagai reformasi pendaftaran tanah²⁹.

²⁹ Badan Pertanahan Nasional II, Biro Hukum dan Humas, Informasi Peraturan Perundang undangan Pertanahan, Jakarta, 1996., h.56.

Faktor-faktor dominan dalam reformasi pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

a. Berbagai isu rawan

- Harga tanah yang membung tinggi dan sukar dikendalikan terutama di perkotaan;
- Penggusuran pemilikan tanah tanpa ganti rugi yang memadai;
- Kegagalan proyek pembangunan karena harga tanah tidak terjangkau;
- Penyerobotan tanah (*siums area*);
- Percaloan tanah;
- Sertipikat ganda;
- Birokrasi yang berbelit-belit;
- Jual beli tanah yang tidak sah menurut hukum;
- Mutasi penggunaan tanah pertanian ke non pertanian;
- Rusaknya ekologi yang peka (seperti : hutan bakau, dll.).

b. Tuntutan masyarakat

- Kepastian waktu pelayanan;
- Kepastian hukum dari produk pelayanan;
- Kepastian besarnya biaya

c. Manajemen pertanahan

- Ketentuan-ketentuan yang dijanjikan UUPA tidak terpenuhi;
- Efisiensi peraturan dan prosedur dalam pelaksanaan administrasi pelayanan;

- Lemahnya monitoring dan pengawasan administrasi pertanahan;
- Tumpang tindih tanggung jawab antara instansi pemerintah yang terkait dalam administrasi pertanahan serta lemahnya koordinasi antar instansi terkait tersebut;
- Kurangnya penyuluhan, sehingga kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah masih rendah;
- Kurangnya tenaga terampil yang mampu mengelola dengan baik administrasi pertanahan

Untuk mengatasi segala macam permasalahan tersebut, pemerintah memandang pendaftaran tanah perlu memperoleh prioritas penanganan karena telah menyangkut faktor mendasar dalam pembangunan nasional.

2. Tinjauan tentang Ajudikasi

2.1 Pengertian Ajudikasi

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dalam implementasinya sering mengkaitkan dengan istilah ajudikasi. Kata ajudikasi adalah istilah teknis dalam pendaftaran tanah yang mempunyai pengertian kegiatan dan proses dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis berupa pengumpulan dan pemastian kebenaran data fisik dan yuridis mengenai sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarannya.

Tujuan dilaksanakannya pendaftaran sistematis yaitu tertib hukum dan tertib administrasi akan dicapai antara lain melalui prioritas tanah

sistematis. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan melalui Ajudikasi. Yang dimaksud ajudikasi menurut pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peran PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kecuali lelang, pembuatan akta pembagian hak bersama, dan pembuatan akta pemberian hak tanggungan atas hak atas tanah atau hak milik atas saruan ruma susun. Peran panitia ajudikasi dalam pendafrtan tanah adalah membantu Kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis.

b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Peran PPAIW dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah wakaf tanah hak milik berupa pembuatan akta ikrar wakaf.

c. Kepala Desa/Kepala Kelurahan

Peran Kepala Desa/Kepala Kelurahan dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali baik dalam pendaftaran tanah secara sporadik maupun pendaftaran tanah sistematis lengkap berupa penerbitan surat kutipan letter C (pengganti petuk pajak bumi), riwayat tanah, dan menandatangani pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sporadik.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia Ajudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dibagi menjadi 2, yaitu :

a. Pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam rangka program pemerintah.

Pendaftaran secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan swadaya masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia

Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayan Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

Berdasar Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satuan tugas yang dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan, sedangkan berdasar pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, susunan Panitia Ajudikasi PTSL adalah sebagai berikut³⁰:

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (1) terdiri atas:
 - a. Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
 - b. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, yang memahami urusan infrastruktur Pertanahan;
 - c. Wakil Ketua bidang yuridis 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 Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya, dan
 - f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.
- (2) Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau beberapa wilayah Kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan

³⁰Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Bab III, Pasal 39.

Sedangkan tugas dari Panitia Ajudikasi adalah sebagai berikut³¹:

- a. Menyiapkan rencana kerja
- b. Mengumpulkan Data Fisik dan Data Yuridis yang akan mengikuti kegiatan PTSL dan memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak.
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan sertifikat tanah sesuai dengan aturan yang berlaku.
- d. Memeriksa keaslian Data Fisik dan Data Yuridis.
- e. Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis yang sudah dikumpulkan.
- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa apabila terjadi konflik terhadap pihak yang terlibat.
- g. Mengesahkan Data Fisik dan Data Yuridis.
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan laporan kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i. Melakukan peninjauan pelaksanaan kegiatan PTSL dan hasil pekerjaan dari Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Tugas dari Satgas Fisik yaitu sebagai berikut³²:

- a. Menyediakan Peta Dasar dalam bentuk peta dan/atau citra.
- b. Mengukur batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur yang ditunjukkan oleh pemilik tanah.

³¹Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana Jakarta, 2017, h.112.

³²Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana Jakarta, 2017, h.113.

- c. Melakukan pemetaan terhadap bidang tanah pada Peta Pendaftaran, membuat Peta Bidang Tanah, Sukrat Ukur, dan Peta lainnya.
- d. Memasukkan data kedalam aplikasi KKP.
- e. Menandatangani Gambar Ukur, Surat Ukur, dan peta hasil pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Tugas dari Satgas Yuridis yaitu sebagai berikut³³:

- a. Mengumpulkan Data Yuridis terhadap bidang-bidang tanah.
- b. Memeriksa bidang tanah.
- c. Memeriksa riwayat kepemilikan tanah.
- d. Membuat daftar bidang tanah.
- e. Menyiapkan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.
- f. Menginventarisasikan keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya.
- g. Menyiapkan surat keputusan pemberian hak.
- h. Memasukkan informasi terkait bidang-bidang tanah yang telah terdaftar di aplikasi KKP.

Dalam aspek pembuktian bidang tanah terdapat masyarakat yang tidak memiliki bukti atau tidak lengkap, maka dapat dibuktikan dengan surat pernyataan tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan iktikad baik yaitu tidak adanya keberatan dari pihak lain dan tidak sedang dalam kasus sengketa serta bukan bidang tanah milik pemerintah.

³³Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana Jakarta, 2017, h.114.

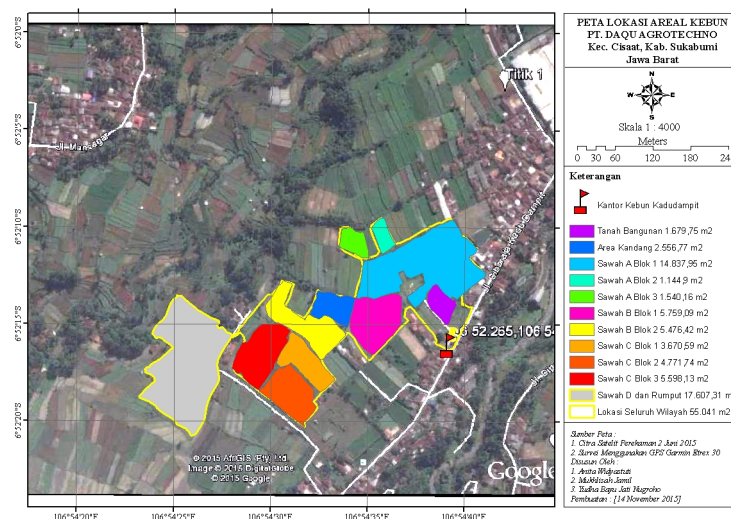
Selain dari menguasai fisik bidang tanah, juga terdapat unsur-unsur itikad baik lainnya yaitu menggunakan, memanfaatkan serta memelihara tanah secara turun temurun dan diperoleh dari cara yang baik sesuai dengan peraturan yang berlaku³⁴.

2.2 Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Sesuai dengan Ketentuan Pasal 4 Ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) dilaksanakan dengan tahapan:

- a. Pengukuran Bidang Tanah Pemasangan tanda batas dan di saksi oleh pemilik tanah pada saat pengukuran dan kontradiktur Delimitasi.

Gambar 2.3 Contoh Peta Bidang Tanah



³⁴Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana Jakarta, 2017, h.114.

b. Pemeriksaan fisik bidang tanah.

- Penarikan berkas-berkas Asli kepemilikan dan di berikan tanda terima berkas
- Pembuatan risalah pemeriksaan tanah sesuai dengan daftar isian (201 A).
- Penyiapan pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah.
- Pembuatan daftar sanggahan, keberatan atas pengumuman dan pengusulan alternatif penyelesaian.

c. Pengumuman bidang tanah sesuai data fisik dan data yuridis, di umumkan melalui Kelurahan, Kantor Pertanahan dan Website selama 14 (empat belas) hari kerja

Gambar 2.4 Contoh Pengumuman data Fisik dan Yuridis halaman

Halaman 1



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /BADAN PERTANAHAN NASIONAL
Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin
JL. JENDERAL SUDIRMAN Km. 2
0746-322390 kaab_merangin@bpn.go.id

PENGUMUMAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS

Nomor : 131/2021
Tanggal : 18 Juni 2021

1. Memenuhi ketentuan dalam Pasal 24 Ayat 2 dan 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dengan ini diumumkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis.
2. Dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak pengumuman ini, kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap bidang/bidang-bidang tanah dimaksud dalam pengumuman ini diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan/keberatan mengenai pengumuman ini ke Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin.
3. Apabila keberatan/keberatan dimaksud disampaikan lewat jangka waktu tersebut di atas tidak dapat dilayani.

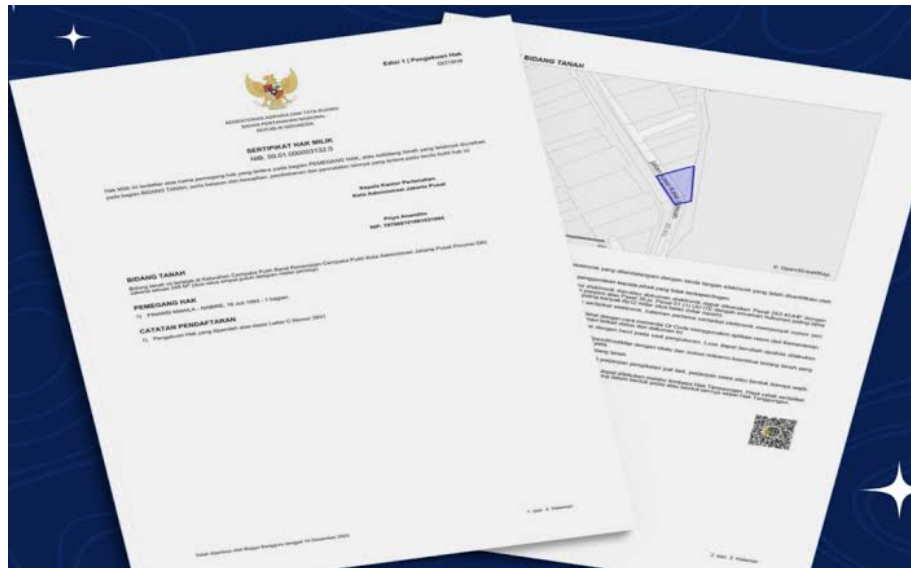
Bangka, 18 Juni 2021
Ketua Panitia Adjudikasi

Petrus Widiyanto
199605272019031001

- d. Penyiapan naskah surat keputusan pemberian hak atas tanah Negara dan naskah penetapan konversi atau penegasan hak atas tanah bekas tanah hak milik adat.
- e. Pembuatan buku tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah.
- f. Penerapan prosedur dan entry data dan informasi yang berkaitan dengan data yuridis pada aplikasi KKP.
- g. Pembuatan laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu.
- h. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila dikemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, maka yang bersangkutan akan diproses hukum sesuai denganketentuan perundang-undangan serta tidak melibatkan pihak lain dan sertipikat hak atas tanah dibatalkan.
- i. Apabila terdapat keberatan maka disampaikan secara tertulis oleh yang bersangkutan dalam rentang waktu masa pengumuman, dan setelah diverifikasi oleh Ketua Tim Percepatan keberatan tersebut dapat diterima maka kepada yang bersangkutan diminta mengajukan keberatan melalui Pengadilan Negeri.
- j. Apabila keberatan disampaikan setelah masa waktu pengumuman selesai, maka keberatan tersebut tidak dapat diterima oleh Ketua Tim Percepatan sehingga dapat dilakukan pembukuan haknya.
- k. Keberatan yang bersangkutan masih dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

- l. Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak berakhirnya pengumuman, yang bersangkutan tidak dapat membuktikan bahwa gugatannya telah diterima oleh pengadilan, maka Ketua Tim Percepatan tetap melaksanakan pembukuan dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang digugat tersebut (diusulkan bahwa yang menerbitkan sertipikat adalah Ketua Tim Percepatan).
- m. Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak berakhirnya pengumuman yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa gugatannya dapat diterima pengadilan, maka :
 - Ketua Tim Percepatan untuk penetapan hak dan pendaftaran tanah tetap melakukan pembukuan haknya dengan memberikan catatan mengenai adanya/sedang dilaksanakannya proses pengadilan atas gugatan atau sengketa dimaksud.
 - Kepala Kantor (diusulkan oleh Ketua Tim Percepatan) menunda penerbitan sertipikat atas tanah yang digugat tersebut sampai ada keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- n. Penerbitan sertipikat hak atas tanah. Bidang tanah yang sudah dibuat Berita Acara Penyelesaian Proses Penyelesaian Hak dan Pendaftaran Tanahnya dan oleh Ketua Tim Percepatan telah dibukukan dalam daftar-daftar, maka Kepala Kantor (diusulkan Ketua Tim Percepatan) diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya untuk disampaikan kepada pemegang hak.

Gambar 2.5 Contoh Sertipikat Elektronik



Kelebihan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yaitu:

- a. Pemegang hak atas tanah tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendaftarkan (menyertifikatkan) tanahnya, tetapi pihak panitia Ajudikasilah yang datang kelokasi pendaftaran sistematis lengkap untuk melaksanakan pendaftaran tanah.
- b. Bidang-bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam jumlah yang banyak karena dilakukan secara massal (dalam jumlah ratusan sampai ribuan bidang tanah).
- c. Biaya yang dibebankan kepada pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap tidak mahal yang tidak dipengaruhi oleh letak dan luas tanahnya.
- d. Waktu pengumuman data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap hanya 14 hari.

- e. Memberikan rasa aman, adanya kepastian hukum dan memiliki sertifikat tanah dapat meminimalisir terjadinya konflik/sengketa.

2.3 Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak

Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan. Unsur itikad baik terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Panitia adjudikasi PTSL dibantu oleh satgas fisik, satgas yuridis, dan satgas administrasi. Satgas fisik terdiri atas unsur ASN (Aparatur Sipil Negara) Kementerian, pegawai pemerintah non pegawai negeri kementerian, surveyor kadaster berlisensi, dan asisten surveyor kadaster berlisensi maupun KJSKB diketuai wakil ketua bidang fisik panitia adjudikasi PTSL. Terdapat 7 Satgas yuridis terdiri dari unsur pegawai Kementerian, pegawai tidak tetap, perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/lingkungan, organisasi masyarakat, BABINSA, BHABINKAMTIBMAS, serta unsur masyarakat lain yang diketuai wakil ketua bidang yuridis panitia adjudikasi PTSL, namun satgas administrasi terdiri dari unsur pegawai Kementerian, pegawai tidak tetap

diketahui sekretaris panitia adjudikasi PTSL.

2.4 Kemudahan Adjudikasi bagi Masyarakat Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Ajudikasi dalam pendaftaran tanah memberikan kemudahan bagi masyarakat, terutama dalam hal persyaratan, biaya, dan waktu penyelesaian. Proses ini dirancang untuk memudahkan pendaftaran tanah pertama kali, terutama dalam skala besar dan massal melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

a. Kemudahan Akses:

Masyarakat dapat dengan mudah mengajukan pendaftaran tanah tanpa biaya tinggi. Besaran biaya yang dibebankan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terbagi dalam dua hal, pertama biaya untuk persiapan kegiatan yang dibebankan kepada masyarakat dan kedua adalah biaya pelaksanaan dan penerbitan sertipikat yang dibebankan kepada pemerintah. Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diatur dalam Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri, yang mencakup Menteri ATR/BPN, Mendagri, dan Menteri PDPT. Dalam SKB tersebut, ditetapkan besaran biaya yang dapat dipungut dari pemohon Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). SKB 3 Menteri mengatur batasan biaya yang boleh dipungut oleh pemerintah desa (Pendes) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Masyarakat datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendaftarkan (menyertifikatkan) tanahnya, tetapi pihak panitia Ajudikasilah yang datang kelokasi pendaftaran sistematis lengkap untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Serta penyelesaian sertipikat lebih cepat dapat diselesaikan dalam satu tahun anggaran.

b. Kepastian Hukum:

Sertipikat yang diterbitkan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, sehingga mengurangi potensi sengketa.

Produk dari PTSL adalah pemegang hak atas tanah dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah yang merupakan tanda bukti hak. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Meminimalkan atau mencegah sengketa konflik dan perkara pertanahan, yaitu dengan cara mencegah dan mengatasi setiap permasalahan yang menyangkut tanah seperti pendudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lain sebagainya, maka perlu adanya mekanisme hukum serta perlindungan hukum dalam rangka mengantisipasi masyarakat terdampak.

Perencanaan perolehan data fisik, bidang-bidang tanah yang ingin dipetakan dan diukur setelah penetapan letak, batas-batas, serta

keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas pada setiap sudut bidang tanah. Hal ini diatur dalam pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait penetapan batas bidang tanah, pendaftaran tanah secara sistematis serta pendaftaran tanah secara sporadis diusahakan penataan batas atas dasar kesepakatan para pihak bersangkutan. Hal ini memiliki makna perlu adanya sepengetahuan dan persetujuan dari tetangga yang berbatasan dengan bidang tanah yang akan diukur, sedangkan pada pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peletakan tanda batas termasuk pemeliharaan harus dilakukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada pelaksanaan pengukuran batas suatu bidang tanah sesuai pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila penetapan batas bidang tanah yang telah dimiliki oleh suatu hak yang belum terdaftar ataupun yang telah terdaftar tetapi belum terbit surat ukur/gambar situasi maupun surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya harus dilakukan oleh Panitia Adjudikasi pada pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui para pemegang hak atas tanah yang berbatasan,

Kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas dimaksudkan guna menghindari perselisihan ataupun sengketa batas tanah dengan para pemilik bidang tanah yang berbatasan di kemudian hari.

Penetapan batas tanah dilakukan oleh pemilik serta para pemilik tanah yang berbatasan secara kontradiktur atau yang disebut asas Kontradiktur Delimitasi. Asas kontradiktur dibuktikan dengan menandatangani surat pernyataan dari pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan sebelah utara, timur, selatan, barat serta oleh Kepala Desa/Kelurahan. Jika telah ada upaya menghadirkan atau yang bersangkutan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan diukur namun tidak dapat hadir, pada pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pengukuran bidang tanah harus diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut fakta di lapangan merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

Ketua panitia adjudikasi membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara termasuk terkait ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dan pada gambar ukur sebagai hasil pengukuran dibubuhkan catatan maupun tanda yang menunjukkan batas-batas bidang tanah tersebut baru atau merupakan batas-batas sementara.

2.5 Penyelesaian Sengketa

- a. Mediasi: Jika terjadi sengketa tanah, langkah pertama yang diambil adalah mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa untuk mencari solusi damai.

- b. Keputusan Hukum: Jika mediasi tidak berhasil, sengketa akan dibawa ke jalur hukum untuk mendapatkan keputusan yang sah dari pengadilan.

2.6 Pengaduan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pengaduan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merujuk pada mekanisme yang disediakan bagi masyarakat untuk menyampaikan keluhan atau masalah terkait pelaksanaan program PTSL seperti kendala dalam proses pendaftaran, keterlambatan penerbitan sertifikat, pungutan liar, sengketa tanah yang belum terselesaikan, masalah dalam pengukuran tanah, informasi yang tidak jelas terkait persyaratan dan prosedur PTSL.

Laporan pengaduan PTSL ini dapat disampaikan melalui berbagai saluran sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan, menyampaikan langsung pengaduan terkait PTSL;
2. Posko pengaduan PTSL;
3. Layanan Pengaduan Online melalui aplikasi LAPOR! atau situs <https://www.lapor.go.id>;
4. Hotline pengaduan Kementerian ATR/BPN nomor 0811-1068-000
“Dengan integrasi hotline ini tak ada lagi jarak ruang dan waktu antara masyarakat dengan Kementerian ATR/BPN” kata Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional saat itu Hadi Tjahjanto³⁵;
5. Media sosial.

Dengan adanya mekanisme pengaduan yang baik, diharapkan program PTSL dapat berjalan lebih efektif dan memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat. Laporan masyarakat dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah untuk memperbaiki system dan prosedur dalam penyelenggaraan program PTSL.

³⁵Hadi Tjahjanto, “*Dengan integrasi hotline ini tak ada lagi jarak ruang dan waktu antara masyarakat dengan Kementerian ATR/BPN*”, <https://nkripost.com/cara-lapor-sertipikat-tanah-gratis-pts/>

BAB III

**URGENSI DAN MANFAAT AJUDIKASI DALAM PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) BAGI
MASYARAKAT TERHADAP TERCAPAINYA/ TERWUJUDNYA
CATUR TERTIB PERTANAHAN**

1. Urgensi Ajudikasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Urgensi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bagi masyarakat sangat signifikan karena memberikan kepastian hukum atas tanah, mengurangi sengketa tanah dan membuka akses permodalan. Selain itu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga mendukung pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Poin-poin penting mengenai urgensi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai berikut :

a. Kepastian Hukum:

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, mengurangi potensi sengketa tanah dikemudian hari

b. Aksesibilitas:

Dengan sertipikat, masyarakat dapat mengakses berbagai layanan publik dan fasilitas seperti kredit perbankan untuk modal usaha, meningkatkan kesejahteraan ekonomi;

c. Pembangunan Nasional:

Data tanah yang akurat dan terdaftar melalui PTSL mendukung perencanaan pembangunan yang lebih baik, pengelolaan tata ruang dan kebijakan ekonomi yang berkelanjutan.

d. Pencegahan Sengketa Tanah:

PTSL secara aktif mencegah terjadinya sengketa tanah dengan memastikan bahwa setiap bidang tanah memiliki status hukum yang jelas;

e. Reforma Agraria:

PTSL merupakan bagian dari Reforma Agraria yang bertujuan untuk penataan aset dan akses yang lebih adil sehingga dapat mengurangi kesenjangan sosial ekonomi

f. Efisiensi:

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan terpadu memudahkan proses administrasi pertanahan dan pengelolaan data tanah secara nasional;

g. Peningkatan Kepercayaan:

Dengan adanya kepastian hukum atas tanah, kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan dan pemerintah meningkat.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program yang sangat penting bagi masyarakat, terutama golongan ekonomi lemah karena memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, meningkatkan akses terhadap fasilitas perbankan serta mendukung pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

2. Manfaat Ajudikasi bagi Masyarakat Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Sofyan A Djalil menjelaskan tentang manfaat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bagi masyarakat dan Pemerintah Daerah di Indonesia³⁶.

Bagi masyarakat :

- a. Kepastian dan perlindungan hukum dengan cara memberikan rasa aman dan jaminan kepastian hukum mengenai subyek, obyek dan hak atas tanah
- b. Meminimalkan atau memecah konflik dan perkara pertanahan yaitu dengan cara memecah dan mengatasi setiap permasalahan yang menyangkut tanah seperti pendudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lain sebagainya
- c. Menjadi sarana produktifitas ekonomi masyarakat diantaranya mendorong inklusi keuangan dan sebagai asset yang hidup (bankkable) sehingga akses terhadap permodalan lebih mudah.

Bagi Pemerintah Daerah :

- Mendorong peningkatan penerimaan Negara, baik itu Pajak, BPHTB maupun PBB.

³⁶MC PROV RIAU, “*Inilah Manfaat PTSL Bagi Masyarakat dan Pemda*”, <https://www.infopublik.id>, Kamis 27 Januari 2022 , Redaktur Kusnadi, diakses pada 31 Desember 2024.

Beberapa poin penting mengenai manfaat Ajudikasi dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai berikut :

a. Kepastian Hukum:

- Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan jaminan hukum atas kepemilikan tanah melalui penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- Sertipikat menjadi bukti sah kepemilikan yang kuat dan dapat digunakan dalam berbagai transaksi termasuk perbankan;
- Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat dapat merasa aman dan terlindungi dari potensi sengketa tanah dimasa depan;

b. Pencegahan Sengketa Tanah

- Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membantu mencegah terjadinya sengketa tanah yang seringkali muncul akibat ketidak jelasan status kepemilikan;
- Pendaftaran Tanah secara sistematis dan lengkap memungkinkan pemetaan dan pendataan seluruh bidang tanah di suatu wilayah;
- Hal ini meminimalisir potensi konflik dan perselisihan terkait batas-batas tanah.

c. Akses terhadap fasilitas perbankan:

- Sertipikat tanah yang diterbitkan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat dijadikan agunan untuk mendapatkan pinjaman modal usahadari bank;
- Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berperan

dalam meningkatkan akses masyarakat terhadap sumber pembiayaan untuk mengembangkan usaha dan meningkatkan perekonomian;

d. Pembangunan Ekonomi dan Kesejahteraan:

- Kepastian hukum hak atas tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan dampak positif terhadap pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat;
- Data pertanahan yang akurat dan lengkap mendukung perencanaan pembangunan wilayah dan pengelolaan tata ruang yang lebih baik. Hal ini dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan pemerataan pembangunan di berbagai daerah

e. Efisiensi Administrasi Pertanahan:

- Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membantu pemerintah dalam mempercepat proses pendataan dan pemetaan tanah secara nasional;
- Dengan sistematis dan terpusat data pertanahan menjadi lebih mudah diakses dan dikelola;
- Hal ini mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan dan efisiensi dalam pelayanan publik.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program yang sangat bermanfaat bagi masyarakat, terutama golongan ekonomi lemah karena memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, meningkatkan akses terhadap fasilitas perbankan serta mendukung pembangunan ekonomi dan

kesejahteraan masyarakat. Dengan partisipasi aktif masyarakat dan dukungan pemerintah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat menjadi instrumen strategis dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Manfaat lain dari Program PTSL yaitu memudahkan dalam memperbarui nilai tanah melalui kegiatan Peta ZNT untuk mendukung pembaharuan NJOP PBB dan PTSL akan melengkapi bidang-bidang tanah yang belum masuk dalam DHKP, peningkatan penerimaan negara disertai peningkatan ekonomi masyarakat dan daerah. Hal tersebut menjadi acuan Pemerintah Daerah mengambil kebijakan ekonomi, berkaitan dengan kebijakan pemanfaatan dan penggunaan tanah sesuai dengan data kepemilikan tanah. Dapat memberi kepastian investasi terkait iklim investasi daerah dan nilai tanah relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertifikat. Manfaat lain bagi pemerintah yaitu memudahkan dalam integrasi data pertanahan yang lebih lengkap dan berkualitas sehingga dapat di jadikan sebagai sumber data bagi pengambil kebijakan termasuk bagi pemerintah daerah.

3. Tercapainya Catur Tertib Pertanahan

Catur Tertib Pertanahan adalah kebijakan yang bertujuan untuk menata kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemeliharaan tanah di Indonesia. Kebijakan ini terdiri dari empat pilar utama, yakni tertib hukum, tertib administrasi, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Tujuannya adalah untuk menciptakan kepastian

hukum dan pengelolaan yang efektif dalam bidang pertanahan.

Dalam rangka mewujudkan tertib pertanahan, pemerintah sudah cukup lama menetapkan kebijakan tertib pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan. Catur Tertib Pertanahan ini diatur melalui Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun (Repelita) ke 3. Dalam hal ini Catur Tertib Pertanahan terdiri dari:

- a. Tertib hukum, dimana setiap bidang tanah diberikan jaminan kepastian hukum berkenaan dengan penguasaan atau pemilikannya dan dibuktikan dengan tanda bukti/dokumen yang kuat berupa sertipikat tanah;
- b. Tertib administrasi, terkait dengan tertibnya administrasi pertanahan berikut layanan publik di bidang pertanahan;
- c. Tertib Penggunaan Tanah, dalam hal ini setiap hak atas tanah harus dipastikan penggunaannya sesuai dengan sifat hak yang diberikan, sesuai dengan potensi tanahnya serta memberikan kemanfaatan dan kesejahteraan masyarakat, dan
- d. Tertib pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup, yakni memastikan bahwa setiap pemegang hak atas memanfaatkan dan memelihara tanahnya demi keberlanjutan lingkungan

Dalam kerangka administrasi pertanahan, pada bidang-bidang tanah tersebut berlaku kaidah-kaidah administrasi pertanahan yang dikenal dengan Right, Restriction dan Responsibility (3R)³⁷:

³⁷Sutaryono, "Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan", <https://repository.stpn.ac.id/3914/1/>, diakses pada 31 Desember 2024

- Right dimaknai sebagai hak, yakni hubungan hukum yang sah antara obyek hak (tanah) dan subyeknya (pemegang hak) yang dibuktikan dengan dokumen hak atas tanah. Kaidah ini mengukuhkan adanya jaminan kepastian hukum penguasaan dan kepemilikan tanah.;
- Restriction dimaksudkan sebagai pembatasan hak yakni batasan bagi subyek hak dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah. Dalam hal ini bidang tanah yang dikuasai, penggunaan dan pemanfaatannya: (1) harus sesuai dengan rencana tata ruang; (2) mempunyai fungsi sosial; dan (3) harus dilepaskan apabila akan dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- Responsibility adalah tanggung jawab bagi subyek hak terkait dengan hak atas tanah yang dimilikinya untuk: (1) memelihara tanahnya; (2) menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai hak yang diberikan; (3) memelihara tanda batas dan dokumennya.

Ketiga hal di atas (3R) saling terkait, melekat dan tidak dapat diterapkan secara terpisah. Dengan demikian, setiap pemegang hak atas tanah baik perorangan, kolektif maupun badan hukum, di dalam haknya mengandung pula batasan-batasan berikut tanggung jawabnya. Apabila kaidah-kaidah administrasi pertanahan tersebut diterapkan secara konsisten dan berkelanjutan maka akan terwujud apa yang disebut dengan tertib pertanahan.

BAB IV

PENUTUP

1. KESIMPULAN

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan terobosan dari pendaftaran tanah selama ini atau dapat pula disebut sebagai “ reformasi pendaftaran tanah “ yang dalam pelaksanaannya berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diharapkan dapat meningkatkan kemampuan perencanaan dan manajemen pertanahan.

Dari hasil penelitian, dapat diambil kesimpulan bahwa :

- 1.1 Pelaksanaan ajudikasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat, khususnya masyarakat golongan ekonomi lemah, antara lain :
 - a. Panitia Ajudikasi langsung berhubungan dengan para pemilik tanah (sistem aktif melayani masyarakat) di kantor Desa/Kelurahan setempat,
 - b. Ketiadaan alat bukti tertulis tidak menjadi penghalang bagi seseorang/warga masyarakat yang mempunyai hak yang sah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.

- c. Pemilik tanah dalam areal Ijin Lokasi, tidak kehilangan hak keperdataan atas tanahnya, dan dapat mendaftarkan haknya.
- d. Kegiatan Ajudikasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sangat membantu rakyat berpenghasilan rendah untuk mendaftarkan hak miliknya, karena mendapat subsidi dari pemerintah.
- e. Pengaduan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) seperti kendala dalam proses pendaftaran, keterlambatan penerbitan sertipikat, pungutan liar, sengketa tanah yang belum terselesaikan, masalah dalam pengukuran tanah, informasi yang tidak jelas terkait persyaratan dan prosedur PTSL dapat disalurkan langsung melalui (1) Kantor Pertanahan setempat, (2) Posko pengaduan PTSL, (3) Layanan Pengaduan Online melalui aplikasi LAPOR! atau situs <https://www.lapor.go.id> (4) Hotline pengaduan Kementerian ATR/BPN nomor 0811-1068-000, (5) Media sosial.

1.2 Urgensi dan manfaat ajudikasi bagi masyarakat, khususnya golongan ekonomi lemah terhadap tercapainya / terwujudnya Catur Tertib Pertanahan :

- a. Warga Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah dapat membuktikan penguasaan haknya;
- b. Warga masyarakat memiliki bargaining power atas tanah yang dialokasikan untuk kepentingan lainnya;
- c. Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum;

Dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

(PTSL), masyarakat mendapatkan kemudahan-kemudahan dan manfaat tetapi tetap berlandaskan pada ketentuan hukum dan perundang-undangan, sedangkan Pemerintah (dalam hal ini Kantor Pertanahan) mendapat keuntungan dengan terciptanya peta dasar pendaftaran dan daftar-daftar tanah atau inventaris mengenai bidang-bidang tanah yang diajudikasi. Hal ini menunjukkan adanya korelasi yang signifikan antara pelaksanaan ajudikasi bagi masyarakat terhadap terwujudnya Catur Tertib Pertanahan, yakni Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah serta Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

2. SARAN

- 2.1 Ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan sebagaimana tersebut di atas, walaupun secara normatif akan semakin lengkap, namun efektifitas berlakunya perlu ditunjang dengan pelaksanaannya secara konsisten oleh segenap aparat Badan Pertanahan Nasional yang konsekuen melaksanakan tugasnya.
- 2.2 Dukungan kelembagaan berupa koordinasi yang memenuhi syarat dan tersedianya alat/sarana pendukung akan berpengaruh terhadap kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah.
- 2.3 Partisipasi yang timbul dari masyarakat hendaknya ditanggapi secara positif dan serius, dengan memberikan pelayanan yang baik kepada seluruh warga masyarakat secara adil dan tanpa membeda-bedakan.

- 2.4 Penyuluhan dan penjelasan yang terus menerus tentang peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku secara praktis dengan menggunakan bahasa dan media yang cocok dengan lingkungan budaya masyarakat.
- 2.5 Dalam pelaksanaan Ajudikasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pola Ajudikasi ini diharapkan berubah pula pola kerja Kantor Pertanahan setempat dalam menghadapi permohonan-permohonan sertipikat secara sporadik.

DAFTAR BACAAN

Buku :

Badan Pertanahan Nasional, *Hasil Rapat Kerja Kantor Menteri Negara Agraria dan Badan Pertanahan Nasional*, Jakarta, 2-5 Maret 1997 (selanjutnya disingkat Badan Pertanahan Nasional I);

Badan Pertanahan Nasional, Biro Hukum dan Humas, *Himpunan Pidato Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional*, Jakarta, 1996 (selanjutnya disingkat Badan Pertanahan Nasional II);

Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2007;

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram, University Press, 2020

Soeprapto, *Undang Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Jakarta, 1986;

Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003;

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia, 2020;

Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana Jakarta, 2017.

Skripsi, Artikel dalam Jurnal, Internet:

Bona Tua Silaban dan Suardi, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata*

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kabupaten Dairi. Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM Jakarta Pusat, 2023;

Dodyk Ari Hermawan I Komang, dan Surata, I Gede. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Universitas Islam Indonesia, 2020;*

Hadi Tjahjanto, “*Dengan integrasi hotline ini tak ada lagi jarak ruang dan waktu antara masyarakat dengan Kementerian ATR/BPN*“, <https://nkripost.com/cara-lapor-sertipikat-tanah-gratis-pts/>, 16 Pebruari 2025, , diakses pada 19 Agustus 2025.

Maulana Ilhami Fawdi,“*Nusron Bangga Program PTSL Daftarkan 74,9 juta bidang Tanah dalam 7 tahun*”, <https://news.detik.com>, diakses pada 31 Desember 2024;

MC PROV RIAU,“*Inilah Manfaat PTSL Bagi Masyarakat dan Pemda*”, <https://www.infopublik.id>, Kamis 27 Januari 2022 , Redaktur Kusnadi, diakses pada 31 Desember 2024;

Sri Windarti Woliyono. *Pelaksanaan pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2024;*

Sutaryono, "Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan", <https://repository.stpn.ac.id/3914/1/>, diakses pada 31 Desember 2024;

Peraturan Perundang-Undangan :

Nursuliantoro, S.P., MH., *Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan*, Lamongan, 2025

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Undang-Undang Dasar Tahun 1945;

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

.