

PENTINGNYA KEPASTIAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) UNTUK MASYARAKAT

*Susila Esdarwati*¹

¹ *Susila Esdarwati, Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman*
E-mail: susila.esdarwati@gmail.com

A B S T R A K

Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji Pentingnya Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Masyarakat sebagai agenda prioritas pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Jenis penelitian ini merupakan studi deskriptif dengan teknik kualitatif. dengan sumber data yakni data primer (informan penelitian) dan data sekunder (buku referensi). Pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan kajian pustaka. Informan dalam penelitian adalah Ketua Tim Pelaksana, Wakil ketua Fisik BPN Kabupaten Semarang. Dan Kepala Desa Jetis, Kaliwungu. Teknik penentuan informan dilakukan secara purposive yakni berdasarkan kapasitas yang memberikan kemudahan dan kesediaan dalam wawancara dan tanya jawab. Data selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik analisis data dilakukan secara induktif (dari data ke teori).

Proses sosialisasi implementasi program PTSL oleh BPN Kabupaten Semarang merupakan rangkaian dari aktivitas menyampaikan pesan sehingga menghasilkan feedback dari masyarakat. Terlihat bagaimana BPN Kabupaten Semarang dalam menjalankan proyek besar seperti program PTSL yang bertempat di Desa Jetis, Kaliwungu. Berhasil memaksimalkan aspek sosialisasi untuk memberikan dasar logika kepada masyarakat yang majemuk. Sehingga dalam proses implementasi program PTSL tahun 2021, BPN Kabupaten Semarang dapat melakukan tujuan organisasi dengan baik.

Dalam hal ini organisasi BPN Kabupaten Semarang terlibat dalam proses informasi untuk mengurangi ketidakpastian informasi yang dipahami oleh masyarakat. BPN Kabupaten Semarang menggunakan komunikasi sebagai pengorganisasian manusia dan memberikan dasar logika untuk memahami program PTSL.

Kata kunci: *PTSL, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.*

A. PENDAHULUAN

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, seperti yang dinyatakan oleh Sutedi (2011, 27) untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: a). Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten; b). Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya; c). Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut; d). Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; e). Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan. Sedangkan untuk perlindungan hukum bagi pemegang hak

atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif yaitu: (1) Penerbitan sertipikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih (2) Proses penerbitan sertipikat tersebut didasarkan pada itikad baik (3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya (Santoso 2010, 280). Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya (Dalimunthe 2000, 132). Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya (Santoso 2010, 2).

Dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan. Hal ini seperti yang dinyatakan dalam peraturan pemerintah pendaftaran tanah yang pertama kali yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang berlaku selama lebih dari 35 tahun, lebih kurang baru 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta bidang tanah hak (lihat penjelasan PP No. 24 Tahun 1997). Demikian juga dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 penyempurnakan dari PP No. 10 Tahun 1961, belum maksimal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dari 126 juta bidang tanah di Indonesia hanya 46 juta sudah terdaftar, ini artinya ada 80 juta bidang tanah yang belum terdaftar. Sementara menurut (van der Eng 2016 dalam Wahyuni, 2017) pertumbuhan bidang tanah lebih dari 1 juta bidang per tahun.

Pemerintah sekarang ini melalui Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kewenangan pendaftaran tanah telah berupaya untuk percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai program/proyek dengan segala keterbatasannya. Program/proyek yang telah ada sebelumnya seperti, percepatan pendaftaran tanah melalui Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP) atau proyek adjudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona) belum dapat mencapai target pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Program yang terbaru saat ini adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan Kementerian ATR/ Ka. BPN yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertipikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025. Karena jika pendaftaran tanah dilakukan rutinitas seperti biasanya setahun kurang lebih 500 ribu bidang, membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia (Purbaya 2017). Target-target PTSL ini bukanlah pekerjaan mudah, banyak pihak beranggapan hanya ambisi, pencitraan, dan kepentingan politik sesaat, karena anggapan ini merujuk pada hasil pendaftaran tanah selama ini kurang dari 50% tanah yang sudah terdaftar. Padahal sudah 57 Tahun yang lalu perintah berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana yang telah diamanatkan UUPA. Apabila dianalisis lebih mendalam penyebab *political will* pemerintah, bukan dalam puncak pemerintahan yang tertinggi yaitu presiden. Inilah yang membedakan PTSL dengan program-program sebelumnya, presiden memantau, mengevaluasi bahkan turun tangan langsung dalam pembagian sertifikat dalam pelaksanaan PTS.

Banyaknya permasalahan yang disebabkan karena masyarakat yang belum mengurus dan mendaftarkan tanah yang dimiliki, menjadikan banyaknya kasus-kasus kriminal yang bersangkutan dengan hak kepemilikan tanah. Seperti, sengketa tanah antar keluarga, perebutan lahan antar warga, dan lain-lain. Dari permasalahan yang terjadi, maka akan memberi dampak yang buruk bagi kesejahteraan masyarakat.

Menyikapi hal tersebut, pemerintah memberikan program pada masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya dan belum memiliki sertifikat yang bernama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang memberikan keuntungan bagi masyarakat yang mengikuti program tersebut. Biaya yang terjangkau dan proses yang cepat, sehingga masyarakat tidak perlu khawatir selama proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan program ini tidak akan menyita waktu dari masyarakat yang mengikuti program ini dikarenakan saat pelaksanaan akan dibantu oleh pihak-pihak yang terlibat dalam program PTSL.

Fokus penelitian ini adalah BPN Kabupaten Semarang yang didasarkan didaerah Desa Jetis, Kaliwungu, Kabupaten Semarang.

B. BIAYA PAJAK ATAS TANAH (PPh dan BPHTB Terhutang)

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan BPN, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal Bea Perolehan Hat atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta PPAT/ Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. Syarat adanya biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama, dan berbelit-belit. Biaya mahal karena harus membayar akta, PPh, dan BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses administrasi di BPN, berbelilit-belit harus mondar mandir ke kantor PPAT, Kantor Pajak Pratama, dan Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dan BPN. Untuk mengatasi permasalahan tersebut bisa dilakukan proses pensertipikatan tanah melalui satu atap, dengan cara semua proses ini dilakukan di kantor BPN (misalnya Kantor Pajak dan PPAT ada ruang tersendiri di Kantor BPN), sehingga dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya.

Demikian juga, permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018, yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL, bagi yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Namun ketentuan Pasal 33 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur mengenai PPh dan BPHTB terhutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas

Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terhutang.

Pengertian pajak terhutang sesuai dengan Pasal 1 Angka (10) UU No. 28 Tahun 2007 adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pengaturan Pajak PPh dan BPHTB mempunyai rezim hukum terdiri, PPh diatur dalam UU No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya. Sedangkan BPHTB diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Secara teori seperti yang disampaikan Widyawati (2010) pengaturan dalam hukum pajak dibedakan menjadi dua, yaitu hukum pajak material dan hukum pajak formal. Hukum pajak material mengatur ketentuan-ketentuan mengenai siapa-siapa saja yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang dikecualikan, apa-apa saja yang dikenakan pajak dan apa-apa saja yang dikecualikan serta berapa besarnya pajak yang terhutang. Sedangkan hukum formal mengatur bagaimana mengimplementasikan hukum pajak material, mengatur mengenai prosedur (tata cara) pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan.

Ketentuan PPh terhutang tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah, tidak menyebutkan secara jelas waktu pajak terhutang, hanya ditentukan bahwa sebelum akta, risalah lelang atau surat lain ditandatangani oleh pejabat yang berwenang maka haruslah ditunjukkan terlebih dahulu bukti pembayaran PPh, berbeda dengan pengaturan BPHTB yang secara jelas telah menyatakan bahwa pajak terhutang timbul saat akta, risalah lelang atau surat lain yang berkaitan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, tetapi dilain pihak pejabat yang berwenang tersebut dilarang menandatangani akta, risalah lelang atau surat lain yang terkait sebelum ditunjukkan bukti pembayaran BPHTB (Widyawati,2010).

Bersamaan dengan ketiadaan aturan PPh dan BPHTB yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL. Pengaturan ini harus dalam bentuk Peraturan Pemerintah supaya sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan, karena secara asas peraturan perundang-undangan dapat diterapkan asas *Lex specialis derogat legi generali* yaitu peraturan yang khusus dapat menyampingkan peraturan yang umum. Dalam isi PP tersebut mendorong pemerintah untuk memfasilitasi pajak PPh dan BPHTB khusus pendaftaran pertama kali dalam pelaksanaan PTSL dalam (*zero tax*) atau pajak nol persen, sebagai suatu bentuk keseriusan pemerintah dalam melaksanakan kewajiban pendaftaran tanah seluruh Indonesia.

Dalam kaitannya dengan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL menurut padangan Darmawan (2017, 31) filosofi *tax amnesty* perlu ditiru dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan membebaskan pendaftaran tanah pertama kali dari pajak atas tanah seperti PPh dan BPHTB, akan mempercepat *collecting* data dalam bentuk pendaftaran tanah dan pemerintah akan mendapatkan keuntungan berupa data tanah bersertipikat yang merupakan sumber pengenaan obyek pajak di kemudian hari. Lebih lanjut Darmawan (2017, 31) menyatakan: (1) Setiap peralihan *property*/tanah terkena pajak; (2) Peralihan tidak harus dibuktikan dengan

akta, sepanjang sudah terdapat peralihan maka terkena pajak; (3) Tidak mengenal pajak terhutang.

Memberikan fasilitas “*zero tax*” pajak nol persen khusus untuk pendaftaran tanah pertama kali karena pada umumnya pendaftaran tanah pertama kali adalah masyarakat yang kurang mampu. Hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri ATR/Ka. BPN No. 261/KEP-7.1/XI tentang sertipikasi Hak atas Tanah untuk masyarakat yang memiliki kartu keluarga sejahtera, sebagai upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memberikan kemudahan dalam pelayanan sertipikasi hak atas tanah untuk pertama kali dan memberi kemudahan dalam biaya pengukuran, transportasi, akomodasi, kosumsi, dan biaya pemeriksaan tanah (Panitia A) yang dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA). Sedangkan untuk BPHTB diminta kepada pemerintah daerah untuk dibebaskan. Ketentuan ini seyogyanya diberlakukan atau diterapkan sebagai upaya untuk menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanah, karena akan memberikan kemudahan dalam percepatan pendaftaran tanah, secara tidak langsung mendorong pertumbuhan ekonomi, meminimalisir sengketa, dan akan memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah apabila tanah telah terdaftar. Demikian juga dalam aspek pembiayaan pelaksanaan PTSL ini dapat bersumber dari APBN, APBD, Sertipikat Massal Swadaya, dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) BUMN, BUMD, dan Swasta. Diperkuat dengan Keputusan Bersama Menteri ATR/Ka. BPN, Mendagri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi No. 25/ SKB/V/2017, No. 590-3167A Tahun 2017, No. 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Pembiayaan terkait dengan kegiatan penyiapan dokumen, kegiatan pengadaan Patok dan Materai dan kegiatan operasional petugas kelurahan/ desa, biaya ini tidak termasuk biaya BPHTB dan PPh. Terkait dengan biaya BPHTB Mendagri memerintahkan Bupati/Walikota untuk memberikan pengurangan dan/atau keringanan atau pembebasan BPHTB.

Telah dijelaskan di muka bahwa biaya-biaya yang mahal untuk mengurus sertipikat salah satu faktor utama penghambat pendaftaran tanah. Untuk itu perlu keikhlasan pemerintah untuk membebaskan BPHTP dan PPh kedalam “*zero tax*” untuk pendaftaran tanah pertama kali, supaya kelancaran percepatan pendaftaran tanah tercapai sesuai target yang telah ditentukan. Mekanisme ini dapat dilakukan dengan cara, *pertama*, merevisi Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri dengan mengikutsertakan Kementerian Keuangan dalam hal pembebasan PPh; *kedua*, merivisi klausul PPh dan BPHTB terhutang dengan pembebasan PPh dan BPHTB Nol Persen; *ketiga*, SKB ini ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Peraturan Gubernur, dengan ketentuan apabila aturan mengenai BPHTB belum diatur dalam Perda. Jika sudah diatur Perda, maka Perdanya harus direvisi.

Mekanisme ini dapat diwujudkan apabila ada keikhlasan dan *political will* pemerintah bahwa pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia dalam mempercepat program PTSL sebagai agenda prioritas. Menurut Darmawan (2017), PTSL merupakan terobosan dalam pendaftaran tanah. Secara bertahap desa lengkap akan terwujud dan ini menjadi embrio terwujudnya peta bidang di masing-masing lokasi dan impian terwujudnya *one map policy*. Lembaga lain akan mendapatkan

imbas yang sangat besar terkait dengan rencana detail tata ruang, penentuan LP2B, *collecting* perpajakan, peta sosial/politik, dan lain-lain.

C. SUMBER DAYA MANUSIA, SARANA, DAN PRASARANA

Kebutuhan akan sumberdaya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik secara kualitas maupun kuantitas. Sumberdaya manusia di kantor-kantor pertanahan beragam segi keilmuannya dan sebarannya belum merata, didominasi di daerah-daerah Pulau Jawa dibandingkan di luar Pulau Jawa. Hal ini juga harus menjadi bahan evaluasi di lingkungan Kementerian ATR/Ka. BPN. Belum lagi masalah pekerjaan rutinitas pelayanan pendaftaran tanah yang cukup besar, jumlah luas bidang tanah setiap tahunnya bertambah dalam kegiatan PTSL. Hal ini tentunya perlu dihitung jumlah ASN dengan volume pekerjaannya, supaya pekerjaan rutinitas maupun PTSL dapat berjalan beriringan dengan tidak mengabaikan kegiatan rutin.

Berdasarkan data yang disampaikan oleh Wahyono (2017, 39) jumlah sumberdaya manusia untuk menyelesaikan target pensertipikatan sampai bulan Agustus 2017, untuk ASN Kementerian ATR/BPN sebanyak 2052 orang, sedangkan Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) sejumlah 5544 yang terdiri atas Surveyor Kadastral sebanyak 1160 dan ASK sebanyak 4384. Sampai dengan bulan September 2017, ternyata target pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk pendaftaran tanah belum mencapai 80% dari target yang dicanangkan.

Kebutuhan akan percepatan PTSL untuk Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) telah diakomodasi dalam Peraturan Menteri ATR/ Ka. BPN No. 33 Tahun 2016 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri ATR/ Ka. BPN No. 11 Tahun 2017 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB). Percepatan penyediaan Asisten Surveyor Kadaster (ASK) juga dilakukan melalui pendidikan singkat 2 atau 3 minggu bagi lulusan SMK Geomatika yang dilakukan oleh BLK bekerjasama dengan Kanwil BPN setempat. Perlu juga terobosan lain untuk mengatasi kekurangan petugas ukur yakni memberdayakan dan memberikan kewenangan Pegawai Tidak Tetap (PTT) dengan merevisi Perkaban No. 2 Tahun 2014 tentang Pegawai Tidak Tetap di Lingkungan BPN RI. Karena secara kapasitas mempunyai kemampuan lebih secara pengalaman dibandingkan dengan ASK dengan pendidikan singkat 2 atau 3 minggu bagi lulusan SMK. Senada menurut Ratmono (2017, 62) pekerjaan pengumpulan data fisik melalui pengukuran bidang tanah, selain dilaksanakan oleh ASN, dapat dilakukan dengan melibatkan *stakeholder*, seperti SKB. Penggunaan surveyor lainnya, seperti dari Dit. Topografi AD, Dinas Pengukuran dan Pemetaan yang ada di OPD, Kerja Praktek Mahasiswa Jurusan Teknik Geodesi/Geomatika, STPN, dan lain-lain. Hal ini perlu untuk dipertimbangkan bagaimana mekanismenya.

Demikian juga dengan keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh kantor pertanahan beragam dan tidak merata terkait dengan alat ukur berteknologi, jaringan internet, komputer, printer serta kapasitas ruangan kantor untuk bekerja dan untuk pengelolaan warkah dari hasil produk PTSL yang cukup banyak, juga sarana dan prasarana untuk keperluan di *base camp* maka diperlukan anggaran dan kerjasama dengan Pemerintah Daerah terkait dengan pemmasalahan tersebut (lihat juga Darmawan 2017)

D. PERMASALAHAN TANAH DI DESA JETIS, KALIWUNGU, KABUPATEN SEMARANG.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan pendaftaran tanah yang obyeknya belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan PP 24 Tahun 1997. Kegiatan pendaftaran ini dilakukan dengan dua cara yaitu secara sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh Pemerintah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Banyaknya permasalahan yang disebabkan karena masyarakat yang belum mengurus dan mendaftarkan tanah yang dimiliki, menjadikan banyaknya kasus-kasus kriminal yang bersangkutan dengan hak kepemilikan tanah. Seperti, sengketa tanah antar keluarga, perebutan lahan antar warga, dan lain-lain. Dari permasalahan yang terjadi, maka akan memberi dampak yang buruk bagi kesejahteraan masyarakat.

Menyikapi hal tersebut, pemerintah memberikan program pada masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya dan belum memiliki sertifikat yang bernama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang memberikan keuntungan bagi masyarakat yang mengikuti program tersebut. Biaya yang terjangkau dan proses yang cepat, sehingga masyarakat tidak perlu khawatir selama proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan program ini tidak akan menyita waktu dari masyarakat yang mengikuti program ini dikarenakan saat pelaksanaan akan dibantu oleh pihak-pihak yang terlibat dalam program PTSL.

E. PEMBUKTIAN HAK

Pembuktian hak dalam pelaksanaan PTSL diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018. Persoalannya terkait *surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik* dalam hal bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada sama sekali.

Ketentuan Pasal 22 ini mensyaratkan adanya surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana. Apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL. Ketentuan ini dapat diartikan sebagai berikut:

- 1) Penguasaan fisik bidang tanah yang dimaksud adalah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut tidak boleh kurang dari 20 tahun dan atau diselingi oleh jeda waktu misalnya penguasaan baru 10 tahun karena peristiwa tertentu beralih ke pihak lain, kemudian genap mau 20 tahun kembali ke

- penguasaan semula, serta penguasaan tanahnya tidak diganggu gugat oleh pihak lain sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.
- 2) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi. Ketentuan ini berpotensi adanya pemalsuan surat pernyataan seharusnya dapat diperkuat kesaksian orang yang dapat dipercaya, misalnya disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh RT, RW, dan desa/kelurahan. Adanya akibat hukum apabila ditemukan memalsukan isi dan penandatanganan surat pernyataan yaitu bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
 - 3) Apabila adanya unsur ketidakbenaran surat pernyataan bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL. Ini merupakan bentuk perlindungan diri dari jerat hukum Panitia Ajudikasi PTSL dan hal ini dapat dibenarkan karena dalam aspek pembuktian tidak mempunyai kewenangan hak uji materil tentang kebenaran surat pernyataan, hanya hak uji formal saja mengenai syarat-syarat administrasi. Misalnya, mengecek surat pernyataan sudah ditandatangani oleh para pihak, kebenaran tentang kesesuaian antara orang yang menandatangani bukan merupakan kewenangan Panitia Ajudikasi.

Di sisi lain, pengaturan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah harus juga memperhatikan peraturan lain seperti Peraturan Daerah (Perda). Karena ada daerah-daerah tertentu mengatur Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tersendiri dalam bentuk Perda. Misalnya, Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Bumbu No. 13 Tahun 2016 tentang Registrasi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, yang mengatur atau mensyaratkan kewajiban registrasi, adanya prosedur, larangan dan pengawasan, pelaporan dan sanksi dalam hal pendaftaran atau pencatatan dari pemohon guna mendapatkan Nomor Register Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dari desa/lurah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di desa/kelurahan.

Untuk meminimalisir terjadinya kasus sengketa tanah, seyogyanya peran dan koordinasi desa/kelurahan tidak diabaikan dalam membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai bukti formal penguasaan atas tanah dengan itikad baik harus ada pengakuan dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan. Selanjutnya, unsur itikad baik 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.

Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon/ peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan: a). tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan b). tidak termasuk atau bukan merupakan aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah; atau Kawasan Hutan (Pasal 22). Pada dasarnya itikad baik dimaknai dengan kejujuran, kejujuran pemegang hak dalam perolehan tanahnya, jujur dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ketentuan itikad baik merupakan lawan dari itikad buruk atau ketidakjujuran. Sulit untuk mengidentifikasi itikad baik karena mempunyai makna yang abstrak sehingga menimbulkan makna yang berbeda-beda. Itikad baik dalam pengertian Pasal 22 jujur dalam menguasai fisik atas tanah dan jujur dalam

memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ukuran telah melakukan itikad baik dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam bentuk pengiraan-pengiraan dalam hati bahwa pemohon telah memenuhi syarat-syarat administrasi yang telah ditentukan.

F. PENUTUP

Berbagai regulasi dibuat dan disempurnakan dalam pelaksanaan PTSL untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta untuk mengurangi sengketa. Namun dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan-hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari, di antaranya adalah: mengenai Pajak Tanah (PPh dan BPHTB terhutang), sumberdaya manusia, sarana dan prasana, permasalahan tanah dan masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, masalah penerapan asas kontradiktur delimitasi dan pembuktian hak. sehingga melalui kementerian ATR/BPN diluncurkannya Program Prioritas Nasional yang berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL adalah proses pendaftaran tanah pertama kali. Dilansir dari [Kementerian Komunikasi dan Informatika RI](#), program tersebut dilakukan serentak di seluruh Indonesia bagi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau yang serentak dengan itu. PTSL yang begitu populer di masyarakat dengan istilah sertifikasi tanah ini, sepenuhnya dijamin oleh pemerintah mengenai kepastian hukum serta perlindungan hukumnya pada hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ismail, N 2012, Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat (Political direction of land law and protection of people's land ownership) Jurnal *RechtsVinding* Volume 1 No. 1.
- Dalimunthe, C 2000, *Pelaksanaan landreform di indonesia dan permasalahannya*, FH USU Press, Medan.
- Darmawan, DA 2017, "Identifikasi masalah dan catatan kritis: Pengalaman pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.
- Mujiburohman, DA 2015, Potensi dan permasalahan pulau sangiang sebagai objek tanah terlantar, *Bhumi*, Volume 1, No.2, Yogyakarta.
- Ratmono 2007, "Pelibatan masyarakat dan stakeholder terkait dalam percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Prosiding*

seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Santoso, U 2010, *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Kencana, Jakarta.

Santoso, H 2017, “Percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya”, *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Soekanto, S 1982, *Pengantar penelitian hukum*, UI Press, Jakarta.

Soeprapto, MFI 2010, *Ilmu perundang-undangan: jenis, fungsi, dan materi muatan*, Kanisius, Yogyakarta.

Sutedi, A 2011, *Sertifikat hak atas tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Purbaya, AA 2017, *Lewat Sambungan Video, Jokowi Bagikan Sertipikat Tanah di 5 Daerah*. <https://news.detik.com/berita/d-3783024/lewat-sambungan-video-jokowi-bagikan-sertipikat-tanah-di-5-daerah>.

Prayitno, RR 2017, “Hambatan dan kendala serta solusi PTSL 2017 di D.I. Yogyakarta”, *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Wahyuni 2017, “Konsep berbagi peta untuk peningkatan peran desa dalam penyelenggaraan percepatan pendaftaran tanah”, *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Wahyono, EB 2017, “Pemikiran pengembangan SKKNI-IG untuk surveyor kadastral”, *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Widyawati 2010, “PPh dan BPHTB Terhutang Atas Tanah dan atau Bangunan”, Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas, Hukum Universitas Airlangga Surabaya.