

Tinjauan Yuridis Terhadap Asas Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kota Banjarbaru

Alifia Rahmi¹, Muthia Septarina², Ningrum Ambarsari³

¹ Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 18810495

² Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 1118098401

³ Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan (UNISKA)
Muhammad Arsyad Al-Banjari, 1111107401

E-mail: alif30122905@gmail.com

ABSTRAK

Karena masalah pendaftaran tanah, orang cenderung tidak mempercayai sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan. Kepastian hukum atas kepemilikan tanah masih memungkinkan untuk digugat, bahkan sampai pada tingkat pengajuan gugatan. Kementerian ATR/BPN melaksanakan program pemetaan, pendaftaran, dan pemberian sertifikat dengan tujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, menciptakan kepastian hukum atas tanah, dan mencegah terjadinya konflik pertanahan. Sebuah kebijakan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah berbasis percepatan telah dikembangkan dengan tujuan untuk mendaftarkan semua wilayah yang terdaftar menggunakan PTSL berdasarkan bukti-bukti ini. Inisiatif ini bertujuan untuk memberikan kepastian hak atas tanah dan perlindungan hukum. Konsep sederhana, aman, terjangkau, lancar, dan terbuka telah diterapkan dalam pelaksanaan PTSL, dan sebagai hasilnya, program ini berjalan dengan lancar dan sederhana. Mulai dari petunjuk pendaftaran hak atas tanah sampai dengan pembagian sertifikat oleh Desa dan BPN kepada masyarakat, informasi mengenai program ini dikomunikasikan dengan sangat efektif.

Kata Kunci pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, PTSL

ABSTRACT

Due to land registration issues, people tend not to trust land title certificates as proof of ownership. Legal certainty over land ownership is still possible to challenge, even to the extent of filing a lawsuit. The Ministry of ATR/BPN implements mapping, registration, and titling programs with the aim of promoting economic growth, creating legal certainty over land, and preventing land conflicts. A policy for accelerated implementation of land registration has been developed with the aim of registering all registered areas using PTSL based on this evidence. This initiative aims to provide certainty of land rights and legal protection. The concept of simple, safe, affordable, smooth and open has been applied in the implementation of PTSL, and as a result, the program is running smoothly and simply. From the instructions for registering land rights to the distribution of certificates by the village and BPN to the community, information about the program is communicated very effectively.

Keywords land enrollmen, land enrollment principle, PTSL, BPN Banjarbaru

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak kepemilikan tanah harus didaftarkan agar memiliki kekuatan hukum. Proses ini dikenal sebagai pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa pengumpulan, pengelolaan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data hukum dalam bentuk peta merupakan satu rangkaian yang berkesinambungan dari fungsi-fungsi pemerintahan yang normal. Ada dua jenis pendaftaran tanah: pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran secara serentak seluruh tanah di suatu wilayah desa atau kelurahan oleh pemerintah. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran tanah secara individual atau massal di dalam suatu dusun atau kelurahan.

Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan bahwa asas pendaftaran tanah terbagi menjadi 5 asas yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dari kelima asas tersebut kemungkinan masih ada beberapa permasalahan dalam penerapannya di kantor Pertanahan dimana seperti asas terjangkau dan asas sederhana yang seharusnya dalam proses pelaksanaan dari mulai pendaftaran hingga proses penerbitan sertifikat tanah berjalan dalam waktu yang cepat dan tidak memakan biaya yang tidak terlalu mahal dan sangat terjangkau oleh

golongan orang yang tidak mampu. Meskipun demikian, masih banyak orang yang percaya bahwa proses pendaftaran tanah memakan waktu lama dan mahal, bahwa aplikasi tersebut tidak mengikuti konsep yang tersirat, dan bahwa prosedur pendaftaran tidak mengikuti prinsip-prinsip yang ditentukan.

Kementerian ATR/BPN menjalankan inisiatif Pemetaan, Pendaftaran, dan Sertifikasi untuk membantu pembangunan ekonomi, memberikan kepastian hukum atas tanah, dan mencegah sengketa tanah. Berdasarkan informasi yang disebutkan di atas, strategi pendaftaran tanah yang direvisi berdasarkan percepatan telah dikembangkan, dengan tujuan menyelesaikan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL) di seluruh wilayah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan asas pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru dalam Program PTSL?
2. Bagaimana pelaksanaan program PTSL di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis sosiologis, yang berarti penelitian ini berusaha untuk memahami hukum melalui pengamatan langsung terhadap subjeknya. Untuk mendapatkan data penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum empiris yaitu penelitian hukum dengan menggunakan data primer dengan cara meneliti implementasi dari data-data sekunder dan primer yang telah dikumpulkan dari instansi dan pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

PEMBAHASAN

A. Penerapan Asas Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru Dalam Pelaksanaan Program PTSL

Dalam asas sederhana pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai dengan prosedur akan tetapi dalam penjelasan mengenai prosesur harus secara sederhana agar mudah dipahami, akan tetapi meskipun secara sederhana penjelasan mengenai pendaftaran tanah harus secara detail dengan bahasa yang mudah dipahami oleh semua orang. Berdasarkan asas aman, pendaftaran tanah dilakukan dengan teliti dan benar untuk mencegah terjadinya kesalahan, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum atas pendaftaran tanah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus terjangkau oleh mereka yang membutuhkan, sesuai

dengan asas terjangkau yang ditujukan kepada masyarakat yang tidak mampu secara ekonomi. Dalam asas terjangkau ditujukan bagi golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau bagi pihak yang memerlukan. Biasanya dalam pendaftaran tanah biaya yang paling dikeluarkan adalah pada saat membayar BPHTB yang sesuai dengan NJOP dan biaya pengukuran. Apabila ingin mendaftarkan tanahnya tetapi tidak mampu maka dapat mengikuti program pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini pemerintah memberikan jaminan pendaftaran tanah yang seluruh biayanya ditanggung oleh pemerintah mulai dari biaya pendaftaran, pengukuran, hingga terbitnya sertifikat. Menurut asas muktahir, data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus mencerminkan keadaan yang sebenarnya, sehingga masyarakat diwajibkan untuk melaporkan setiap perubahan yang terjadi. Agar data yang tersimpan di Kantor Pertanahan dapat secara akurat mencerminkan keadaan terkini di lapangan, konsep ini juga mengharuskan dilakukannya pemutakhiran data pendaftaran tanah secara terus menerus.

Pemegang hak yang bersangkutan diwajibkan oleh Pasal 36 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) ke Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, setiap orang yang melakukan jual beli, pemindahan hak atas tanah atau satuan rumah susun melalui jual beli, atau hibah wajib mendaftarkan setiap perubahan yang terjadi. Agar PPAT dapat menyerahkan akta yang dibuatnya dan dokumen-dokumen terkait ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, PPAT diberi waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta tersebut ditandatangani.

Dalam penerapan asas pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional kota Banjarbaru sudah sesuai dengan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

1. Asas Sederhana

Masyarakat belum terlayani secara efektif dengan penerapan prinsip ini secara langsung, karena banyak subyek atau pemohon PTSL yang memperoleh hak melalui peralihan hak seperti warisan harus datang ke kantor kecamatan setempat untuk mendapatkan stempel dan melengkapi persyaratan administratif, berbeda dengan subyek yang telah memiliki Letter C sejak awal yang proses pendaftarannya lebih sederhana. Dari hasil wawancara dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui program PTSL belum dapat selesai dengan tepat waktu baik data yuridis maupun data fisik. Masih banyak masyarakat yang belum memahami bagaimana proses pendaftarannya yang menyebabkan masyarakat berfikir kembali untuk

mendaftarkan tanahnya. Dalam pandangan beberapa masyarakat dalam pendaftaran tanah masih memerlukan tahapan-tahapan dan syarat-syarat yang banyak sehingga memerlukan waktu yang lama yang menyebabkan pendaftaran tanah menjadi tidak efektif maka hal tersebut menyebabkan banyak masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya.¹ Dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru lebih sering mengadakan penyuluhan ke wilayah desa/kelurahan yang menjadi target dalam pelaksanaan program PTSL ini agar masyarakat tidak kebingungan dengan bagaimana pelaksanaan program PTSL ini.

2. Asas Aman

Asas ini bertujuan untuk menunjukkan betapa lengkapnya pendaftaran tanah yang diselenggarakan sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah. Implementasi asas ini sudah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 karena dalam pendaftaran tanah yang dilaksanakan di kantor BPN Kota Banjarbaru telah memberikan rasa aman bagi masyarakat Kota Banjarbaru dengan diterbitkannya sertifikat yang memberikan kepastian hukum, sehingga dalam pendaftaran tanah di BPN Kota Banjarbaru telah mendapatkan pelayanan yang sesuai dan optimal.

3. Asas Terjangkau pada saat ini pemerintah sedang menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara gratis yang di peruntukan bagi golongan ekonomi lemah yang ingin memiliki jaminan kepastian hukum dan hak atas suatu bidang tanah. Dalam proses pendaftaran tanah dengan adanya program ini akan memudahkan bagi golongan ekonomi lemah dalam masalah biaya. Yang dimaksud gratis di sini adalah proses yang terjadi di kantor Badan Pertanahan Nasional mulai dari pendaftaran sampai penerbitan Sertifikat. Akan tetapi pada saat melakukan pendaftaran tanah secara mandiri akan memberatkan bagi pemohon karena biaya proses pendaftaran dari awal hingga terbitnya sertifikat di tanggung sendiri. Bagi yang mendaftarkan secara mandiri mahal atau murah biaya tergantung dengan luas tanah dan pajak, hal tersebut yang membuat biaya pendaftaran tanah yang menjadi mahal.

¹ Hasil wawancara bersama bapak suparman sebagai masyarakat yang mengikuti PTSL pada hari Rabu, 05 Oktober 2022

4. Asas Muktahir

Dalam pelaksanaan asas ini di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru sudah sesuai dan berjalan dengan optimal, keseluruhan dalam kesinambungan dan pemeliharaan datanya di lapangan berjalan dengan baik. Peranan masyarakat sangat berperan pada asas ini karena dengan masyarakat mendaftarkan pembaruan dari data-data yang dimiliki maka akan memudahkan Kantor BPN dalam mencatat perubahan-perubahan data sehingga selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5. Asas Terbuka

Penerapan asas ini secara langsung di Kota Banjarbaru khususnya oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru dinilai telah sesuai, karena kurangnya asas keterbukaan baik oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru maupun masyarakat Kota Banjarbaru terhadap data-data tanah yang menyebabkan masyarakat mengalami kendala dalam mendapatkan data yang benar dan akurat terhadap tata cara pendaftaran tanah.

B. Pelaksanaan Program PTSL di BPN Kota Banjarbaru

Program pendaftaran tanah yang bernama PTSL saat ini sedang dilaksanakan oleh pemerintah Kota Banjarbaru, khususnya Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak untuk semua objek pendaftaran tanah yang meliputi semua bidang tanah tanpa kecuali, baik yang sudah ada haknya, tanah aset Pemerintah atau Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, tanah negara, maupun tanah masyarakat yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat. Dalam rangka pendaftaran, pengumpulan, dan pembuktian kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah, seperti hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidangbidang tanah lainnya yang tersebar di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan.

Pemerintah melalui Kabinet Kerja berkonsentrasi pada peningkatan Sumber Daya Manusia

(SDM) sebagai langkah awal kegiatan PTSL sejak awal tahun 2017. Oleh karena itu, Kementerian ATR/BPN memastikan petugas PTSL yang berkualitas dan berkompeten serta melakukan persiapan-persiapan, seperti pemilihan lokasi, pembentukan dan penunjukan panitia adjudikasi percepatan, penyuluhan, hingga kegiatan di lapangan sesuai dengan prosedur pelaksanaan PTSL.

1. Penetapan Lokasi

Kegiatan ini didasarkan pada rencana kerja Kantor Pertanahan yang telah disusun oleh Kepala Kantor Wilayah karena pemerintah telah berinisiatif untuk menerapkan sistem pendaftaran tanah. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, telah ditetapkan lokasi PTSL di 5 (lima) kelurahan yang ada di Kecamatan Landasan Ulin dan Kecamatan Cempaka sebagai langkah awal pelaksanaan PTSL di Kota Banjarbaru. Keputusan ini diambil berdasarkan rencana kerja tahun 2017.²

2. Pembentukan Tim Adjudikasi Percepatan

Satuan Tugas yang membantu Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dibentuk oleh Menteri untuk setiap desa atau kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis. Keduanya dilaksanakan dalam lingkup program Pemerintah. Dalam rangka percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Banjarbaru pada tahun 2017, maka dibentuklah tim sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru tentang Susunan Panitia Adjudikasi, Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis. Selain itu juga dilakukan penetapan lokasi PTSL.

3. Penyuluhan Secara Bertahap

Sesi penyuluhan dilakukan di masyarakat dengan bantuan petugas dari Kantor Pertanahan, Panitia Adjudikasi, dan aparat desa sebelum Panitia dan Satgas melakukan kegiatan di lapangan. Kepala Kantor Pertanahan, pejabat struktural di Kantor Pertanahan, aparat kecamatan, Lurah, Ketua RT/RW, dan seluruh Panitia Adjudikasi ikut serta dalam kegiatan ini, yang melibatkan penyuluhan tidak hanya di tingkat desa tetapi juga di tingkat RT/RW. Proses penyuluhan dilakukan secara langsung dan bertahap.

4. Pengumpulan Data Fisik

² Wawancara dengan Bapak Yohanes Ginting selaku Penata Pertanahan Pertama Kelompok Jabatan Fungsional Penetapan Hak dan Pendaftaran pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2022.

Tahapan berikut ini terlibat dalam kegiatan gugus tugas fisik untuk mengumpulkan informasi fisik bidang tanah.

a. Persiapan

Kegiatan yang dilakukan dalam tahap ini meliputi pengumpulan informasi dengan membuat daftar dan surat-surat. Sebelum melakukan pengukuran, bahan-bahan harus dipersiapkan, batas harus ditandai, dan monumen atau patok yang telah disepakati yang berfungsi sebagai penanda batas harus dipasang oleh pemilik dan pemilik tanah yang berdekatan. ASK (dalam PTSL) dapat menentukan batas-batas bidang tanah guna memperlancar pelaksanaan pengukuran karena pelaksanaan PTSL di Kota Banjarbaru mengalami kesulitan saat berusaha mendapatkan kehadiran pemilik dan pemilik tanah yang berbatasan saat pengukuran bidang tanah akan dilakukan.

b. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah

Pada awalnya, diyakini bahwa karena pekerjaan pengukuran telah selesai, PTSL dapat diadopsi dengan cepat. Karena peta foto sudah tersedia, maka tidak perlu lagi melakukan pengukuran dan pemasangan titik-titik dasar teknis pada saat pembuatan peta dasar pendaftaran. Sama halnya dengan pengukuran bidang tanah yang didasarkan pada asumsi bahwa peta foto skala 1:1000 telah tersedia, hanya satu sisi bidang tanah yang perlu diukur. Tidak ada kegiatan pengukuran yang dilakukan selama pembuatan titik dasar teknis untuk PTSL ini.

Pembuatan peta dasar pendaftaran menandai dimulainya pendaftaran tanah secara sistematis. Peta dasar pendaftaran, yang juga digunakan untuk membuat peta pendaftaran yang menggambarkan bidang tanah yang terdaftar, dibuat dengan menggunakan peta ini. Sangatlah penting untuk memastikan bahwa setiap bidang tanah yang terdaftar berada di tempat yang seharusnya dengan melakukan pengukuran untuk penyusunan peta dasar pendaftaran.

5. Pengumpulan Data Yuridis

Lima tim adjudikasi percepatan telah dibentuk di Kota Banjarbaru sebagai bagian dari pelaksanaan PTSL. Gugus Tugas Hukum yang terdiri dari seorang ketua merangkap anggota dan anggota yang dipilih oleh masing-masing desa/kelurahan membantu Tim Adjudikasi

Percepatan dalam melaksanakan tugas-tugasnya. Ke-34 anggota Gugus Tugas Hukum semuanya adalah PTT, namun 7 orang ketua diambil dari staf Seksi Hubungan Hukum Pertanahan (pengadministrasi umum) yang berjumlah 4 orang, dan dari staf Bagian Umum yang berjumlah 3 orang.

a. Pengumpul Data Yuridis

Ketua Tim Adjudikasi terlebih dahulu membuat pembagian wilayah kerja per RT yang mengacu pada peta kerja sebelum Satgas Yustisi mulai mengumpulkan data. Tanpa melanjutkan dengan identitas lapangan, Satgas Yustisi meletakkan pembagian kerja di atas peta. Informasi tentang kedudukan hukum bidang tanah diperlukan untuk mengevaluasi bukti hak atas tanah. BPN (Petugas Yuridis), kantor desa melakukan validasi berkas dengan menggunakan daftar nominatif; lapangan tidak diperiksa. melakukan inspeksi lapangan. Pekerjaan penelaahan data yang telah dikumpulkan di kelurahan dilakukan oleh Satuan Tugas Hukum (Puldadis). Daftar nominatif diperiksa, dan bukti kepemilikan dan penguasaan tanah, salinan identitas pemilik tanah berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau

Kartu Keluarga (KK), salinan SPPT PBB untuk tahun yang bersangkutan, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sistematis), dan dokumen-dokumen lainnya diperiksa.

b. Pencatatan Hasil Pemeriksaan Berkas

Petugas administrasi menindaklanjuti berkas yang telah lengkap dengan memasukkan informasi ke dalam KKP dan DI (daftar isian) 201 Manual dan membuat Berita Acara Lapangan dan Berita Acara Panitia A sebagai tanggung jawab Panitia Pemeriksa Tanah dalam pendaftaran tanah berselang.

6. Pengolahan Data Dan Penetapan Hak Atas Tanah

Dalam konteks dengar pendapat Komite, Gugus Tugas Yudisial membuat rekomendasi tentang pemilik tanah, berbagai bentuk hak, dan prasyarat untuk verifikasi hak dalam rangka menjamin keabsahan bidang-bidang tanah milik perorangan. Rekomendasi ini didasarkan pada temuan-temuan investigasi mengenai sejarah tanah dan bukti-bukti kepemilikan/penguasaan tanah. Karena kesibukan Panitia, pertemuan tersebut tidak berjalan sesuai dengan pedoman teknis. Sebagai gantinya, panitia meninjau setiap berkas secara individual, meninjau data setiap bidang tanah, pemilik tanah, luas, dan batas-batas tanah serta status hak dan dokumentasi kepemilikan tanah.

Setelah semua komite menyelesaikan peninjauan dokumen, pengumuman akan diberlakukan selama 14 hari kerja. Setelah selesainya waktu pengumuman, Ketua Komite Ajudikasi yang Dipercepat akan mengambil tindakan untuk mengesahkan pengumuman tersebut dengan membuat berita acara pengesahan.

Pernyataan kebenaran (keabsahan) dibuat secara resmi dengan membuat berita acara, setelah itu Ketua Panitia membuat kesimpulan akhir berdasarkan dokumentasi kepemilikan dan penguasaan tanah, serta informasi material dan informasi hukum yang diperoleh selama proses pengumpulan data dan didokumentasikan dalam daftar isian 201 dan peta bidang tanah. Kemudian, atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru, pejabat tata usaha negara, dalam contoh ini, Ketua Panitia Ajudikasi Cepat, membuat keputusan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Ketua Panitia Ajudikasi Cepat menandatangani slot V pada halaman 5 dari daftar 201 sebagai formalitas proses pengambilan keputusan. Berdasarkan analisis terhadap beberapa berkas sampel, terlihat bahwa Panitia tidak mematuhi standar yang telah ditetapkan ketika mencapai penilaian dan keputusan akhir mengenai penentuan hak atas tanah, terutama yang berkaitan dengan status tanah dan pertimbangan proses pembukuan hak.

7. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat

Bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, penentuan batas-batas yang telah dicatat secara resmi dalam berita acara, ditempatkan dalam buku tanah, dan surat ukur, semuanya digunakan untuk mendaftarkan hak atas tanah. Pencatatan hak atas tanah dalam buku tanah dapat dilakukan setelah adanya penetapan dari pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan, yang dapat berupa penetapan penegasan konversi dan penetapan pengakuan hak ulayat.

Pendaftaran adalah tindakan administratif jika ada bukti hubungan hukum, dan dilakukan oleh pejabat (pejabat tata usaha negara, pejabat tata usaha negara) yang diizinkan untuk melakukannya. Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah mensyaratkan adanya bukti tertulis (dokumen otentik) yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah di bidang hukum publik dalam bentuk surat penetapan atau keputusan, yang dikeluarkan oleh dan di bawah kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara.

Sertifikat diberikan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar dalam buku tanah untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Ini dapat dimaknai bahwa sertifikat harus dibuat dengan cara menyalin dari buku tanah. Sertifikat ini diterbitkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya. Pendaftaran hak berfungsi sebagai bukti bahwa hak, pemegang hak, dan bidang tanah yang disebutkan di atas telah terdaftar secara sah. Hak-hak ini dilindungi oleh hukum setelah dicatat secara resmi dalam buku tanah. Oleh karena itu, pencatatan hak atas tanah dalam buku tanah tidak berarti menciptakan suatu keadaan hukum baru atau lahirnya suatu hak. Meskipun bidang tanah yang dipermasalahkan telah diakui oleh masyarakat, hak resmi atas tanah yang bersangkutan belum ada sebelum diajukan ke dalam daftar umum. Hanya jika hak atas tanah adat telah didokumentasikan secara resmi di dalam buku tanah, maka hak tersebut dapat dianggap memiliki kekuatan hukum. Kepemilikan tanah menjadi sah secara hukum setelah hak atas tanah tersebut dicatat dalam buku tanah. Seluruh hak atas tanah tercipta pada saat itu.

Gugus tugas hukum dan petugas administrasi, yang bekerja di bawah pengawasan Wakil Ketua II untuk urusan hukum, menyiapkan bukti-bukti asli kepemilikan dan berkas-berkas lainnya serta berita acara validasi data fisik dan data hukum, bertanggung jawab untuk memulai pembuatan buku tanah. Surat ukur dibuat oleh anggota Satgas Fisik dan ditandatangani oleh Ketua Satgas Fisik, sedangkan buku tanah dan sertipikat disahkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru. Sebelum sertifikat ditandatangani, Wakil Ketua Pertama dan Wakil Ketua Kedua Komite Ajudikasi Cepat memberikan paraf (validasi) pada sertifikat tersebut. Sertifikat tersebut kemudian dikirimkan kepada pemegang hak atau kuasanya, jika telah ditunjuk, bersama dengan dokumentasi yang membuktikan penerimaan berkas, identifikasi pemilik atau kuasanya, dan surat kuasa.

Tabel 1

Capaian Hasil PTSL di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru

No	kelurahan	2017	2018	2019	2020	2021	Jumlah
1.	Komet		0	36		126	162

2.	Mentaos		0	141		250	391
3.	Loktabat Utara		1		383	0	383
4.	Sungai Ulin		0	577		0	577
5.	Landasan Ulin Timur		1000	479	140		1,619
6.	Guntung Payung		868	171	21	24	1,084
7.	Syamsudin Noor		1001	628	75		1,704
8.	Guntung Manggis	628	2691	372	181	1115	5,041
9.	Cempaka	2755	646	219	30		3,650
10.	Bangkal	1302	50	95		0	1,447
11.	Sungai Tiung	1429	491	73	0	156	2,149
12.	Palam	652	203	90		0	945
13.	Kemuning		11	150			161
14.	Loktabat Selatan		1	136	203	0	340
15.	Sungai Besar		2	153		0	155
16.	Guntung Paikat			18		0	18
17.	Landasan Ulin Barat		1011	42	9		1,062
18.	Landasan Ulin Tengah		632	27	66	384	1,109
19.	Landasan Ulin Utara		2474	56	48	113	2,691
20.	Landasan Ulin Selatan		772	37	31	376	1,216
Total		6,820	11,854	3,500	1,186	2,544	25,904

Sumber: *Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru*

Pada tabel diatas di ketahui bahwa setiap tahun tidak selalu mengalami peningkatan jumlah pemohon yang mengikuti PTSL seperti halnya terdapat beberapa kelurahan yang tidak bisa mengikuti program ini dikarenakan tidak memenuhi syarat untuk diadakannya program PTSL di kelurahan tersebut. Seperti pada tahun 2020 terjadi penurunan dikarenakan banyak tanah yang telah terdaftar di tahun sebelumnya atau beberapa kelurahan yang tidak masuk dalam program PTSL ini.

Dalam proses pembuatan sertifikat melalui program PTSL terdapat beberapa faktor penghambat dan kelebihan dalam program ini diantaranya :

a. Penghambat dalam program PTSL

- 1) Ada warga yang keberatan membayar BPHTP (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) atau PPh (Pajak Penghasilan). Hal ini karena dalam program PTSL dikatakan gratis. Gratis dalam hal ini adalah biaya pembuatan sertifikat, artinya segala urusan di BPN di gratiskan yang ditanggung oleh pemerintah mulai dari pengukuran, SK pemberian hak, pencetakan sertifikat.
- 2) Masyarakat yang mempunyai tanah tidak berlokasi di tempat tanah berada. Artinya pemilik tanah berada di luar kota sedangkan tanah tersebut di garap oleh seseorang yang berlokasi berdekatan dengan tanah tersebut. Hal tersebut berakibat pada saat meminta data pemilik tanah karena bertempat tinggal berjauhan dengan tanah tersebut.
- 3) Banyak dari pihak kelurahan yang masih bersifat pasif. Program PTSL ini selalu melibatkan pihak kelurahan apabila kelurahan bersifat pasif maka akan terkendala masalah dalam pendaftaran tanah. PTSL ini melibatkan banyak pihak mulai dari pusat sampai kedaerah dan pasti selalu melibatkan pihak kelurahan.³

b. Kelebihan Program PTSL

- 1) Tanah masyarakat akan terpetakan dan juga status tanahnya itu sendiri akan memiliki kekuatan hukum sehingga dapat menjadi jaminan pinjaman modal usaha
- 2) Gratis dalam biaya pembuatan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional
- 3) Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Nasional akan berjalan lebih cepat. 4) Memiliki bukti sah kepemilikan tanah

Daftar Pustaka

Buku-Buku

³ Wawancara dengan Bapak Yohanes Ginting selaku Penata Pertanahan Pertama Kelompok Jabatan Fungsional Penetapan Hak dan Pendaftaran pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2022.

Handoko Widhi, Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 106

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap