

## Land in PMNA KA. BPN 21 of 2020 Concerning Handling of Settlement of Land Cases in Land Registration

Reni Suryani<sup>1\*</sup>, Eliana<sup>2</sup>

Program Ilmu Hukum Universitas Pamulang

**Corresponding Author:** Reni Suryani [dosen01779@unpam.ac.id](mailto:dosen01779@unpam.ac.id)

---

### ARTICLE INFO

*Keywords:* Land Registration, Certificate, Dispute, Assurance Guarantee

*Received :* 5 February

*Revised :* 19 February

*Accepted:* 21 March

©2023 Suryani, Eliana: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



### ABSTRACT

The land registration that is carried out does not guarantee that the names registered in the land book cannot be disputed if the registered name is not the real owner. The land registration activity produces a certificate of land rights, has a function for the owner and cannot be replaced. One of the functions of a certificate is as a powerful means of proof. Land registration aims to provide guarantees of legal certainty known as Rechts Cadaster/Legal Cadaster. the guarantee of legal certainty to be realized in this land registration includes certainty of the status of the registered rights, certainty of the subject of rights, and certainty of the object of rights. This land registration produces a certificate as proof of his rights. Legal certainty refers to the enactment of laws that are clear, permanent, consistent and consistent, the implementation of which cannot be influenced by subjective circumstances. Certainty and justice are not just moral demands, but factually characterize law. A law that is uncertain and does not want to be fair is not just a bad law

## Pertanahan dalam PMNA KA. BPN 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah

Reni Suryani<sup>1\*</sup>, Eliana<sup>2</sup>

Program Ilmu Hukum Universitas Pamulang

**Corresponding Author:** Reni Suryani [dosen01779@unpam.ac.id](mailto:dosen01779@unpam.ac.id)

---

### ARTICLE INFO

*Kata Kunci:* Pendaftaran Tanah, Sertifikat, Sengketa, Jaminan Kepastian

*Received :* 5 February

*Revised :* 19 February

*Accepted:* 21 March

©2023 Suryani, Eliana: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



### ABSTRAK

Pendaftaran tanah yang dilakukan tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat hak atas tanah, mempunyai fungsi bagi pemiliknya dan tidak dapat digantikan. Salah satu fungsi dari sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan Rechts Cadaster/Legal Cadaster. 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. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk

---

## PENDAHULUAN

Salah Satu wilayah Kota Depok yang memiliki Potensi besar suatu wilayah yang berada di dekat ibu kota yang menjadi memiliki nilai nilai strategis secara otomatis memiliki kondisi sosial yang aktif dan dinamis serta pergerakan ekonomi selalu juga mengalami kedinamisan akibat berdekatan dengan wilayah yang menjadi penyangga ibukota, bidang-bidang tanah yang berada di wilayah penyangga ibukota tentunya memiliki nilai ekonomis dan memiliki banyak muatan struktural fungsi berbagai hal yang demikian memiliki pengetahuan tentang Mekanisme Pendaftaran dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan tentu akan bermanfaat bila dibagi dan beberapa permasalahan yang dianggap perlu untuk dibahas dan dan perlu penanganan segera diusulkan oleh tim Pengabdian Masyarakat untuk dapat diketahui oleh masyarakat sekitar Kota Depok.

Masyarakat diharapkan dapat mengetahui tugas tugas dari Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga pemerintah dalam hal pertanahan diantaranya adalah :

1. Membangun kepercayaan masyarakat kepadanya
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh diseluruh Indonesia
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah
4. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa

Tanah memiliki tiga pengertian, pertama yaitu tanah sebagai media tumbuh tanaman, kedua adalah tanah sebagai benda alami tiga dimensi di permukaan bumi yang terbentuk dari interaksi antara bahan induk, iklim, organisme, topografi dalam kurun waktu tertentu, ketiga bahwa tanah sebagai ruangan atau tempat dipermukaan bumi yang dipergunakan oleh manusia untuk melakukan segala macam aktivitasnya.<sup>1</sup> Kepemilikan tanah dan persolana sengketa tanah secara normative berkaitan dengan kepastian hukum yang memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu ditaksakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya dimana masyarakat Depok sangat membutuhkan pengetahuan tersebut. Penguasaan dari tanah dalam arti fisik juga dalam arti yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di miliki.<sup>2</sup>

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Pengertian penguasaan dan menguasai tersebut dipakai dalam arti perdata sebagaimana UUD 1945 dan dalam UUPA dipakai dalam arti publik, seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi dua yaitu:<sup>3</sup>

Hak Penguasaan tanah sebagai Lembaga hukum, ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hak Penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit, hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hukum Tanah ada yang bersifat publik dan ada yang beraspek privat, hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat dan hak perseorangan atas tanah beraspek privat. Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

Hukum Tanah Nasional merupakan Hukum Tanah yang bersifat nasional, baik mengenai segi formal maupun materilnya. Mengenai segi formalnya, Hukum Tanah Nasional harus dibuat oleh Pembentuk Undang-Undang Indonesia, dibuat di Indonesia dan disusun pula dalam bahasa Indonesia, karena Hukum Tanah Nasional berlaku di seluruh wilayah Indonesia dan meliputi semua tanah yang ada di wilayah Negara Indonesia.

## **METODOLOGI**

Metode yang digunakan adalah ceramah kuliah umum mengenai bagaimana hak atas tanah sengketa dan pentingnya rekonstruksi pengukuran dengan fasilitas alat bantu slide dan sound system. Materi yang dipaparkan menggunakan power point dan dalam kegiatan pengabdian pada masyarakat ini, metode yang digunakan adalah pendidikan dan penyadaran di bidang hukum. Pendidikan ini dimaksudkan untuk memberikan pemahaman kepada para warga masyarakat bahwa sedemikian pentingnya dimilikinya suatu surat sebagai bukti kepemilikan ataupun sebagai bukti penguasaan hak atas tanah yang dilakukan dengan melalui upaya pendaftaran tanah. Dengan adanya kegiatan pengabdian masyarakat yang dilakukan ini, memunculkan kesadaran masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah dan pengetahuan yang berkaitan dengan mekanisme penyelesaian sengketa tanah meski pendaftaran tanah belum atau sudah dilakukan dan dalam kegiatan pengabdian ini dilakukan dengan bentuk kegiatan berupa penyuluhan yang berkaitan dengan aspek hukum tanah melalui dialog interaktif, model ini digunakan agar masyarakat tidak merasa digurui sehingga hasilnya diharapkan efektif.

Metode pendekatan melalui pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan historis dan pendekatan konseptual digunakan dengan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum antara lain sebagai berikut : <sup>4</sup>

1. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang berupa ketentuan hukum yang mengikat yaitu seperti :
  - a. Undang - Undang Dasar 1945
  - b. KUHPidana
  - c. KUHPerdara
  - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan
2. Bahan Hukum Sekunder adalah yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi buku-buku mengenai pendaftaran tanah sekitar pertanahan dan sengketa termasuk jurnal hukum serta artikel yang berkaitan dan hasil karya ilmiah para sarjana. <sup>5</sup>
3. Bahan Hukum Tersier adalah bahan penunjang penelitian yang memberikan petunjuk maupun penjelasan pada bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder misalnya dari disiplin ilmu lain, data statistik atau kamus bahasa dan umum, bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum juga kamus-kamus bidang studi lainnya yang terkait penelitian.

Program Penelitian diusulkan melalui lembaga penelitian pada t (LPPM) Universitas Pamulang karena berkaitan erat dengan berlangsungnya pelaksanaan Tri Dharma ketiga sebagai upaya peningkatan kesadaran hukum masyarakat khususnya di Kota Depok merupakan perkotaan dan penopang Ibu Kota maka pembelajaran dapat bermanfaat agar terhindar dari peristiwa buruk yang timbul dengan perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah dapat mudah tidak diketahui masyarakat. Terhadap suatu pendaftaran hak atas tanah dan mekanisme penyelesaian sengketa tanah dapat diketahui melalui Kegiatan Pengabdian Masyarakat dilakukan melalui tahapan kegiatan:

1. Ceramah

Metode ini dipergunakan untuk memberikan penjelasan kepada khalayak sasaran mengenai upaya perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh orang lain selama bertahun-tahun. Materi ceramah disampaikan secara lugas dan sederhana sehingga memudahkan pemahaman bagi masyarakat. Metode ceramah disertai dengan contoh kasus kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh orang lain selama bertahun-tahun.

2. Tanya Jawab

Metode ini berkaitan dengan materi yang akan disampaikan pada masyarakat dan bertukar pengalaman dengan para pegawai kelurahan, staf administrasi dan peserta dari warga masyarakat kelurahan

3. Diskusi

Metode ini digunakan untuk memberi kemudahan pemahaman pada khalayak sasaran sehingga dapat mempertanyakan, mendiskusikan materi yang disampaikan. Selama berlangsungnya diskusi banyak pertanyaan muncul berkaitan dengan mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah serta mekanisme penyelesaian sengketa dari kepemilikan hak atas tanah.0 Wib.

4. Program aksi pelaksanaan berupa gambar dan Power Point yang berkaitan untuk menggugah masyarakat agar semakin sadar akan arti penting rekonstruksi bidang pengurusan tanah untuk menghindari sengketa kepemilikan hak atas tanah.

## HASIL PENELITIAN

Selama melakukan penelitian dan menurut Asisten Surveyor Kantor Pertanahan DKI Jakarta serta warga Masyarakat Tangerang Selatan<sup>6</sup> terlihat adanya Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bisa memperlambat proses berjalannya kegiatan PTSL dan ada satu hal yang nantinya bisa menimbulkan masalah bila dilihat dari sudut pandang peraturan perundang-undangan, adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya Kelengkapan Berkas dari Pihak Kelurahan

Pada saat pengajuan proposal ke Kantor Pertanahan Depok, Pihak Kelurahan masih belum bisa melengkapi syarat yang di butuhkan, Seperti: 1). Data fisik mengenai tanahnya, meliputi: lokasinya, batas-batasnya, luasnya, bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya. 2). Data yuridis mengenai haknya, meliputi: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sehingga dapat menghambat proses penetapan lokasi bahkan mempersulit proses penetapan lokasi, karena detail Riwayat, letak, status hak tanah, di suatu wilayah adalah pihak kelurahan, yang bidang tanahnya belum terdaftar di kantor pertanahan Tangerang Selatan, maka dari itu berkas yang diserahkan masih belum lengkap untuk dilakukan penilaian layak atau tidaknya untuk mengikuti program PTSL.

2. Masalah Biaya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bagi yang tidak ataupun belum mampu membayar PPh dan BPHTB dalam Pasal 33 Permen ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018, bisa membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Namun hal tersebut masih membuat sebagian masyarakat menjadi tidak antusias dalam mengikuti program PTSL karena biaya yang dikeluarkan selain untuk membayar PPh dan BPHTB masih sangat besar seperti pembuatan Akta waris, Akta hibah atau dari Pengikat jual beli ke Akta jual beli, dan biaya kelengkapan administrasi yaitu fotocopy, matrai yang tidak diatur dan di tanggung dalam program PTSL.

3. Kurangnya Pemahaman Masyarakat tentang Pentingnya Pendaftaran Tanah.

Masyarakat hanya paham bahwa pendaftaran tanah guna mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah, yang nantinya sertipikat tersebut bisa dipergunakan untuk kegiatan utang-piutang guna menunjang kehidupan bagi mereka, tetapi tidak tau manfaat lainnya seperti memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah tersebut yaitu berupa sertipikat.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan dan didaftarkannya tanah yang dimiliki

masyarakat tentu merupakan langkah awal untuk mencegah timbulnya konflik/sengketa terkait kepemilikan hak atas tanah di kemudian hari.

4. Sumber Daya Manusia

Kebutuhan akan sumberdaya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik secara kualitas maupun kuantitas. Sumberdaya manusia di kantor pertanahan Tangerang Selatan beragam segi keilmuannya dan sebarannya belum merata. Hal ini juga harus menjadi bahan evaluasi di lingkungan Kementerian ATR/BPN Pusat, terutama Petugas ukur dan petugas administrasi dilapangan di kantor pertanahan Tangerang Selatan sendiri sangan sedikit petugas ukur sehingga proses pengukuran hingga keluar peta bidang tanah sangat lama ditambah lagi masalah perkerjaan rutinitas pelayanan pendaftaran tanah yang cukup besar dan banyak di kantor pertanahan Tangerang Selatan sendiri.

5. Masyarakat sebagai Pemegang Hak Atas Tanah Sulit Memperhatikan Penempatan, Penetapan dan Pemeliharaan Batas Tanah Berdasarkan Kesepakatan dan Persetujuan para Pihak yang Berkepentingan.

Dalam program PTSL hal tersebut sering terjadi, ada beberapa faktor yang menyebabkan hal tersebut terjadi yaitu pemegang hak atas tanah tidak memelihara dengan baik batas bidang tanahnya yang menyebabkan tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat karena tidak adanya kejelasan batas bidang tanah, para pihak tidak hadir pada waktu penetapan batas, dan adanya sengketa batas tanah seperti sengketa keluarga ataupun sengketa tetangga. Hal-hal tersebut menjadi penghambat dalam proses pengukuran dan proses pemberkasan.

6. Masyarakat Masih Kurang Sadar dalam Memenuhi Syarat Administrasi.

Dalam hal ini apabila masyarakat sangat baik dalam pemenuhan syarat administrasi, maka proses pengimputan data semakin cepat. Akan tetapi di Tangerang Selatan banayak masyarakat yang abay terhadap kelengkapan administrasi pendaftaran sehingga memperlambat proses pelaksanaan PTSL yang sudah jelas akan lebih menghabiskan waktu semakin banyak. Seperti contoh Surat keterangan tidak sengketa terkadang tidak di lampirkan, AJB sebelumnya apabila bidang tanah tersebut sudah pernah terjadi transaksi jual beli lebih dari (2) dua kali, dan bukti-bukti kepemilikan yang lain

7. Tanda Batas yang Belum Terpasang

Pada kendala ini, pemohon PTSL masih belum melakukan pemasangan tanda batas dengan berbagai macam alasan, atau hilangnya tanda batas akibat pembanguna baik rumah hunian Ruko dan jalan Hal tersebut menimbulkan adanya penundaan pelaksanaan pengukuran PTSL. Kantor Pertanahan tidak kan melakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang dimohonkan apabila tanda batas tidak dipasang atau tetangga kanan kiri tidak ikut serta menyaksikan proses pengukuran. Hal tersebut dilakukan agar tidak menimbulkan konflik ataupun sengketa antara pihak pemohon ataupun yang berbatasan dengan bidang tanah yang dimohonkan atau pihak lain yang memiliki kepentingan.

8. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis  
Ketentuan pengumuman data fisik dan data yuridis dalam Pasal 24 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan selama 14 (empat belas) hari berbeda dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan syarat pengumuman data fisik dan data yuridis dilaksanakan dalam waktu 30 hari.
9. Menambah Komunikasi antara Pemerintah Daerah khususnya Pihak Kantor Pertanahan dengan Pemerintah Desa  
Perlu adanya komunikasi dan penjelasan yang detail dari pihak Kantor Pertanahan dengan Pemerintah Desa mengenai syarat-syarat administrasi apa saja yang diperlukan untuk pemberkasan dalam proses pengajuan proposal. Adapun kantor pertanahan Tangerang Selatan telah memberikan persyaratan dan layanan yang seoptimal mungkin dalam program PTSL ini akan tetapi pihak keluraha sangat tidak tranferan memberikan data kepada masysrakat terkait kelengkapan berkas yang masih sangat lama prosesnya sehingga tidak cukup 1 kali untuk mengurus satu berkas
10. Menyelesaikan Permasalahan Biaya Pajak Penghasilan (Pph) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Tax Amnesty Atau Pengampunan Pajak  
Dalam hal PPh dan BPHTB yang terhutang dalam pelaksanaan program PTSL bisa menggunakan *tax amnesty* (pengampunan pajak) dengan pembebasan pembayaran PPh dan BPHTB, agar mempercepat pengumpulan data dalam pendaftaran tanah. Dengan memberikan fasilitas *zero tax* (pajak nol persen) karena umumnya yang mengikuti program PTSL adalah masyarakat yang kurang mampu, sehingga bisa menjadi upaya pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memberikan kemudahan dalam pelayanan program PTSL.
11. Meningkatkan Pemahaman Masyarakat tentang Pentingnya Pendaftaran Tanah  
Pihak Kantor Pertanahan harus melakukan penyuluhan dengan memberikan pemahaman lebih dalam mengenai manfaat pendaftaran tanah kepada masyarakat, baik tujuan dan maanfaat pendaftaran tanah itu sendiri dan dampak yang di timbulkan sebelum atau sesudah pendaftaran, memberikan kepastian hukum yang kuat terhadap pemegang hak.
12. Meningkatkan Sumber Daya Manusia dengan Menambah Kerjasama Badan yang Berakaitan dengan Kegiatan PTSL  
Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) bisa diatasi dengan menambah penyediaan Asisten *Surveyor Kadaster* (ASK) yang dilakukan melalui pendidikan singkat 2 atau 3 minggu bagi para lulusan SMK Geomatika yang dilakukan oleh BLK (Balai Latihan Kerja) yang bekerjasama dengan Kantor BPN. Terobosan lain dalam menangani

kurangnya petugas ukur pun dengan memberdayakan dan memberikan kewenangan bagi para Pegawai Tidak Tetap (PTT).

Pekerjaan pengumpulan data fisik yang melalui pengukuran pun bisa dilakukan dengan melibatkan *stakeholder* (pemangku kepentingan) seperti penggunaan *surveyor* lainnya yaitu Direktorat *Topografi* Angkatan Darat, Dinas Pengukuran dan Pemetaan yang ada di Organisasi Pemerintah Daerah (OPD), kerja praktek mahasiswa jurusan Teknik Geodesi ataupun Geomatika, melibatkan mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), dan lain sebagainya.

13. Meningkatkan Perhatian Masyarakat sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dalam Melakukan Penempatan, Penetapan dan Pemeliharaan Batas Tanah.

Para pihak yang berkepentingan diwajibkan hadir dalam penetapan tanda batas. Untuk mengatasi penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah bisa dengan melakukan gerakan masal memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi bidang tanah yang telah ditetapkan, dengan partisipasi seluruh pemilik bidang tanah yang tanda batas bidang tanah disiapkan oleh panitia inti Desa dengan bantuan dari Karang Taruna dengan tetap memperhatikan arahan dari Kantor Pertanahan.

14. Meningkatkan Kesadaran Masyarakat dalam Memenuhi Syarat Administrasi dengan Menyampaikan Dampak-Dampak yang Ditimbulkan

Panitia Inti Desa mendorong warga masyarakat agar segera mengumpulkan berkas syarat administrasi dengan menjelaskan keuntungan dari ketepatan waktu dalam pengumpulan berkas administrasi, yaitu bahwa bisa berdampak dalam mempercepat proses PTSL. Panitia Inti Desa juga bisa menyampaikan bahwa akibat lain dari lambannya pengumpulan syarat administrasi.

15. Mengajak Memasang Tanda Batas yang Belum Terpasang secara bersama-sama

Tidak dipasangnya tanda batas bisa diatasi dengan memberikan pemahaman lebih intensif dan konkrit pula pada saat penyuluhan, apabila proses PTSL berjalan lama pun bisa terjadi jika terjadi hal-hal tersebut yang bisa memperlambat. BPN Jombang melalui panitia adjudikasi dan yang lainnya memberi instruksi bahwa masyarakat harus taat akan aturan yang sudah ditetapkan dan melalui prosedur dengan baik dan benar tanpa membantah ataupun menyepelkan. Dan mengajak para warga yang mengikuti program PTSL untuk memasang tanda batas yang belum terpasang secara bersama-sama. Agar lebih efektif dan menambah antusias warga bila dikerjakan secara bersama.

16. Menyelaraskan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis antara UUPA dengan Peraturan tentang PTSL

Untuk mengatasi perbedaan pengumuman data fisik dan data yuridis dalam Permen ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 dengan PP No. 24 Tahun 1997 setidaknya dilakukan sinkronisasi atau harmonisasi antara PP dengan Permen supaya memenuhi syarat formal kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, dan pengaturan mengenai PTSL seharusnya diatur dalam Peraturan pemerintah sehingga mempunyai derajat yang lebih tinggi dibanding dengan Permen dan/ atau merevisi secara parsial untuk mendukung percepatan PTSL atau mengganti dengan PP baru yang disesuaikan dengan kondisi zaman sekarang.

## PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan hukum tanah

Pendaftaran tanah diatur secara khusus melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pelaksanaan dari Jaminan mengenai kepastian hukum terhadap hak atas tanah merupakan tujuan utama pendaftaran hak atas tanah sebagaimana ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok-pokok Agraria, memperoleh sertifikat tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 37 ayat (1) dan (2) dan 38 ayat (1) dan (2), yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, yang berbunyi:

- a) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dan mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 38 menjelaskan bahwa :

- a. Pembuat akta sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dandi saksi oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- b. Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT (pejabat pembuat akte tanah) diatur oleh Menteri.

Ketentuan tersebut sejalan dengan pendapat dari Arie S. Hutagalung menyatakan, dalam Pendaftaran Tanah yang menggunakan Sistem Publikasi Positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang Hak Atas Tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam Sistem ini, Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar<sup>7</sup>

## 2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Hukum yang berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum seperti kasus yang berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah yang dikuasai secara fisik oleh pihak lain dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia.

Apalagi jika kita membicarakan negara hukum seperti Indonesia mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat 3 yang berbunyi “Indonesia adalah negara hukum. Ini berarti bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum” maka dengan sendirinya perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam negara hukum.

Tindakan penyelesaian sengketa pertanahan sebenarnya dapat dilakukan melalui mediasi. Mediasi adalah negosiasi lanjutan yaitu perundingan yang dibantu oleh pihak ketiga netral yang keberadaannya dipilih oleh para pihak.<sup>8</sup> Mediasi biasanya melibatkan Badan Pertanahan Nasional karena Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga pemerintah yang menerbitkan sertipikat tanah namun para pihak yang bersengketa seringkali menyelesaikan sengketa pertanahan melalui litigasi. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*<sup>9</sup>

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

1. Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.
2. Faktor pendukung dan faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), untuk mengatasi perbedaan pengumuman data fisik dan data yuridis dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomer 6 Tahun 2018 dengan PP Nomer 24 Tahun 1997 setidaknya dilakukan sinkronisasi atau harmonisasi antara PP( Peraturan Presiden dengan Peraturan Menteri, supaya memenuhi syarat formal kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, dan pengaturan mengenai PTSL seharusnya diatur dalam Peraturan pemerintah sehingga mempunyai derajat yang lebih tinggi dibanding dengan Permen dan/ atau merevisi secara parsial untuk mendukung percepatan PTSL atau mengganti dengan PP baru yang disesuaikan dengan kondisi zaman sekarang. Selama melakukan penelitian dan menurut Asisten Surveyor Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan serta warga Masyarakat Tangerang Selatan terlihat adanya Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bisa memperlambat proses berjalannya kegiatan PTSL dan ada satu hal yang nantinya bisa menimbulkan masalah bila dilihat dari sudut pandang peraturan perundang-undangan

## **PENELITIAN LANJUTAN**

1. Disarankan kepada Pemerintah melalui BPN agar betul-betul menciptakan manfaat ditengah masyarakat baik dalam membuat regulasi, melaksanakan regulasi tersebut dan melakukan pengawasan proses penerapannya sesuai belumlah dengan peraturan yang diciptakan sehingga peraturan tersebut bagi pemilik tanah dapat mewujudkan perlindungan hukum.
2. Disarankan kepada PPAT yang mendapatkan amanat dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam melakukan tugas dan kewenangannya agar selalu mengedepankan tugas pokok dan fungsinya sehingga persoalan sengketa dalam pendaftaran tanah dan peralihan tanah dapat dihindari agar tidak timbul kerugian dimasa depan dan membantu terwujudnya masyarakat yang taat hukum dengan mentaati ketentuan perundang-undangan tanpa melakukan pelanggaran demi untuk keuntungan pribadi sampai melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan mentaati hukum maka masyarakat turut membantu pemerintah untuk menciptakan masyarakat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2007)
- Gatot Sumartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia, 2006)
- M.Lutfi Rayes, *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2006)
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta: Grafindo Persada, 2012
- Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2008)
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Penertiban*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2009