

**KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
DI KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW  
UTARA<sup>1</sup>**

**Oleh : Dicky Iskandar Tarigan<sup>2</sup>**

**Deasy Soeikromo<sup>3</sup>**

**Sarah D. L. Roeroe<sup>4</sup>**

**Abstrak**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dan persoalan-persoalan hukum apakah yang dihadapi masyarakat terhadap proses pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif empiris, disimpulkan: 1. Dalam pelaksanaan prosedur program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara terdapat tahapan-tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap. Tahapan-tahapan tersebut diawali dengan perencanaan sampai penyerahan hasil kegiatan. Program PTSL akan dilaksanakan secara rutin setiap tahunnya, dimana sebagian besar sumber dananya ditanggung oleh Pemerintah. Pelaksanaan PTSL ini cukup membantu masyarakat Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Hal ini dikarenakan banyaknya masyarakat yang merasa terbantu dengan pendaftaran tanah ini. Namun dibalik keberhasilan dari program ini, adanya beberapa persoalan hukum yang terjadi karena kekosongan hukum ataupun hukum yang bertolakbelakang. Selain itu adanya faktor hambatan yang dihadapi masyarakat sehingga pelaksanaan PTSL dapat berjalan tidak sesuai dengan rencana yang mungkin telah ditetapkan sebelumnya. 2. Persoalan-persoalan hukum yang ditemukan pada saat pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, antara lain: Ketidaksesuaian Pengaturan Asas

Publisitas, Pembuktian Hak, Penundaan Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah, dan Tanah Absentee atau Tanah Terlarang di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Selain persoalan-persoalan hukum adapun masalah yang dihadapi masyarakat terhadap pelaksanaan PTSL di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, yakni: ketidakpastian batas-batas tanah, tanah budel, tanah sengketa dengan pemilik tanah yang berbatasan, kurangnya pemahaman warga tentang tahapan dari pelaksanaan program PTSL, kelengkapan syarat administrasi, serta pandemi Covid-19 yang berdampak pada kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

**Kata kunci:** Kajian Yuridis, Pendaftaran Tanah, Sistematis Lengkap.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Penyelesaian permasalahan penyelesaian pendaftaran tanah di Indonesia dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menetapkan Pasal 19 Ayat (1) sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan peraturan Pemerintah. Penentuan pelaksanaan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah meliputi Kadaster dan Pendaftaran Hak. Oleh sebab itu, agar pemilik tanah mendapatkan jaminan kepastian tanah maka perlu dilakukan pendaftaran tanah agar sertipikat kepemilikan tanah dapat diterbitkan. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang dimuat dalamnya. Data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>5</sup> Jika tanah belum memiliki sertipikat dan terkena sengketa atau seseorang yang melakukan tuntutan atas penguasaan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101017

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Moh. Hatta, *Bab-bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 2014, Hlm. 38

tanah, maka pemilik tanah akan susah membuktikan bahwa dirinya pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Pelaksanaan dari UUPA untuk mewujudkan masyarakat yang sadar akan pendaftaran tanah, maka pemerintah khususnya Badan Pertahanan Nasional (BPN) sebagai penyelenggaraan negara di bidang pertahanan memiliki beberapa program salah satunya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program yang dibentuk pemerintah untuk melayani permasalahan sengketa tanah. Dengan terlaksananya program ini diharapkan dapat mengurangi permasalahan tanah. Program ini bertujuan agar masyarakat dari golongan menengah sampai golongan ekonomi rendah dapat memiliki sertipikat hak milik atas tanah dengan biaya murah sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah. Program ini sangat membantu masyarakat agar dapat menghindari permasalahan kepemilikan tanah. Namun, program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini masih memiliki faktor-faktor yang seringkali menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Kajian Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara”** dengan melihat prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah tanah sistematis lengkap di Bolaang Mongondow Utara dan persoalan-persoalan hukum yang dihadapi masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Bolaang Mongondow Utara.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara ?
2. Persoalan-persoalan hukum apakah yang dihadapi masyarakat terhadap proses pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara ?

## C. Metode Penelitian

Dalam melakukan suatu penelitian tentu tidak terlepas dengan penggunaan metode. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *Yuridis-Normatif*, yakni penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan. Yuridis adalah tinjauan yang berdasarkan pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Sedangkan Normatif yaitu suatu jenis penelitian hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, dengan menganalisis suatu permasalahan hukum melalui peraturan perundang-undangan.<sup>6</sup>

Jenis data yang digunakan sebagai bahan dasar penyusunan skripsi ini adalah data primer dan data sekunder. Dalam hal ini data primer adalah data yang diperoleh melalui interview (wawancara) dan observasi. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari pendekatan kepustakaan dan sumber bacaan lainnya yang berkaitan dengan topik yang diangkat dalam skripsi ini, sehingga hasil penelitian tentang pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dapat tercapai.

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan tanah dan pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pendaftaran pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintahan No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintahan No. 24 Tahun 1997.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Serjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006), hal. 52.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 477

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dilaksanakan melalui beberapa tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Adapun tahapan-tahapan pelaksanaan PTSL dijelaskan sebagai berikut:

1) Perencanaan dan Persiapan

Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara melaksanakan kegiatan PTSL dimulai dari persiapan sampai dengan penyerahan sertifikat, pelaporan dan dokumentasi. Dalam pelaksanaan kegiatan PTSL tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dibantu oleh 2 tim yaitu Tim I dan Tim II. Kedua tim ini memiliki tugas yang sama rata untuk melaksanakan PTSL. Setiap tim ini di Ketuai oleh Panitia Ajudikasi yang dibantu oleh wakilnya dan beberapa anggota yaitu, Petugas Yuridis dan Petugas Fisik.

Terdapat dua kecamatan di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara yang telah terdaftar program PTSL, diantaranya Kecamatan Pinogaluman dan Kecamatan Bolangitang Barat. Dari kedua kecamatan tersebut memiliki tim yang bertugas untuk melaksanakan program PTSL. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara bertanggung jawab untuk memantau atau memonitoring pelaksanaan tugas dari kedua tim yang ada di masing-masing kecamatan berjalan dengan lancar atau tidak. Selain itu, Kepala Kantor Pertanahan juga bertugas melakukan evaluasi serta menyelesaikan hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan program PTSL secara berkala.

Pada tahap perencanaan, Kepala Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Utara bertugas menetapkan lokasi penyebaran PTSL. Kepala Kantor Pertanahan menyediakan beberapa hal berikut guna memperlancar pelaksanaan kegiatan PTSL, diantaranya:

- a) Daftar jumlah bidang tanah yang telah terdaftar dan yang belum terdaftar dalam satuan wilayah desa
- b) Peta Dasar/Peta Kerja
- c) Rencana kebutuhan Sumber Daya Manusia (SDM) dan waktu penyelesaian

pekerjaan. Sumber daya manusia ini diambil dari staf kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, pegawai Aparatur Sipil Negara (ASN) dan pegawai kontrak atau Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN)

- d) Transportasi berupa mobil dinas untuk setiap tim dari inventarisasi Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Utara.
- e) Koordinasi dengan aparat pemerintah mengenai kegiatan PTSL
- f) Alokasi anggaran kegiatan PTSL.

2) Penetapan Lokasi Kegiatan PTSL

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Octovian Sitohang selaku Petugas Yuridis PTSL Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Utara menjelaskan bahwa lokasi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dilaksanakan di dua kecamatan yang terdapat pada wilayah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara yakni Kecamatan Pinogaluman dan Bolangitang Barat. Hasil dari pelaksanaan PTSL oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dalam kurun waktu 1 tahun kerja, telah mampu menghasilkan sebanyak 950 bidang tanah yang terdaftar dan mendapat sertifikat atau istilahnya telah terealisasi 100% dari rencana awal. Seluruh masyarakat di kedua kecamatan tersebut telah diberikan penyuluhan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara tentang pelaksanaan program PTSL ini, bahwa yang dapat dijadikan sebagai objek adalah tanah yang bebas sengketa, baik sengketa batas maupun sengketa kepemilikan.

3) Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Pembentukan dan penetapan susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, yakni terdiri dari satuan tugas fisik dan satuan tugas yuridis. Dalam pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah dibentuk Panitia Ajudikasi yang bertanggung jawab pada pelaksanaan program ini. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Murkastari (2019), yang menyatakan bahwa terdapat panitia yang dibentuk untuk bertanggung jawab

dalam program PTSL di Desa Kasikan.<sup>8</sup> Penyusunan Panitia penanggung jawab program PTSL sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa Panitia Ajudikasi sebagai satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan memiliki tugas untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### 4) Penyuluhan

Dalam mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah dan meningkatkan kesadaran masyarakat, Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Utara melakukan sosialisasi dan penyuluhan terkait pelaksanaan PTSL. Sosialisasi dan penyuluhan ini dilaksanakan setiap tahun di desa dan kecamatan yang telah ditetapkan sebagai lokasi PTSL. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria pasal 10 Nomor 12 Tahun 2017 yang menyebutkan bahwa perlu dilakukan penyuluhan oleh setiap Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

#### 5) Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis

Pengumpulan data fisik dilaksanakan oleh Satgas Fisik yang telah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Pelaksanaan pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi pengukuran bidang tanah, pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran dan peta bidang tanah, melakukan entri data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik serta menandatangani dokumen dan peta bidang tanah. Berikut dokumen-dokumen hukum yang berkaitan dengan tanah.<sup>9</sup>

#### 6) Pemeriksaan tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk meneliti kesesuaian antara data yuridis (surat-surat kelengkapan dari berkas pemohon) dengan data fisik (hasil pengukuran bidang tanah yang dimohonkan), serta hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang dimohonkan. Pemeriksaan tanah dilakukan oleh petugas yuridis, dimana kesimpulan dari pengisian data yuridis oleh panitia dituangkan dalam Risalah Pengolah Data (RPD) dan risalah panitia A pada saat melakukan pemeriksaan tanah dilapangan.

Ketika pemeriksaan atau proses verifikasi data, petugas yuridis didampingi oleh panitia desa menjelajah bidang-bidang tanah yang dimohonkan sambil mencocokkan dengan data-data yang telah terkumpul, serta menanyakan atau melakukan pemeriksaan apakah bahwa bidang tanah tersebut apakah terjadi permasalahan sengketa atau tidak.

#### 7) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah serta Pengesahannya.

Seluruh kegiatan PTSL yang akan diterbitkan sertipikat harus dilakukan pengumuman data fisik dan data yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, Kantor Kecamatan dan Desa terkait.

#### 8) Pembukuan Hak

Pembukuan hak dilakukan berdasarkan hasil dari penetapan hak pada proses keputusan pemberian hak atas tanah. Pihak yang bertanggung jawab dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dan ketua tim yang bertugas di kecamatan atau desa. Melalui hasil penelitian dan pengolahan data dari tim yuridis, akan ditetapkan apakah tanah tersebut layak diterbitkan sertipikat atau tidak. Tanah yang dinyatakan layak untuk diterbitkan sertipikat ditandai dengan penandatanganan risalah panitia A oleh Ketua Panitia Ajudikasi. Setelah dinyatakan layak ditetapkan untuk diterbitkan sertipikat, maka dilanjutkan ke proses berikutnya yakni pembuatan sertipikat atas nama pemohon.

#### 9) Penerbitan Keputusan Pemberian atau Pengakuan Hak atas Tanah

Ketua Panitia Ajudikasi menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Penegasan/Pemberian Hak berdasarkan Berita Acara Hasil Pengumuman. Keputusan tersebut dibuat dalam bentuk Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Surat Keputusan tersebut menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.

#### 10) Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Untuk setiap bidang-bidang tanah yang sudah dibuatkan SK

<sup>8</sup>Murkastari, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No.12 Tahun 2017 di Desa Kasikan*, Hukum Islam, Riau 2019

<sup>9</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm 21

Penetapan/Pengakuan/Penegasan Hak, selanjutnya dilaksanakan pembukuan daftar umum, entri data dan validasi data yuridis pada aplikasi KKP oleh Satgas Yuridis. Daftar-daftar tersebut kemudian dicetak dalam buku tanah, sekaligus diterbitkan sertipikat hak atas tanah yang ditandatangani Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

11) Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah

Ketua Panitia Ajudikasi membawa dan menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Utara untuk dibagikan. Apabila sertipikat yang telah dibawa masih tersisa atau belum dapat dibagikan/diserahkan seluruhnya maka akan dibawa kembali oleh Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Utara, karena pengambilan sertipikat harus dilakukan oleh pemohon itu sendiri. Jika pemohon tidak dapat hadir untuk melakukan pengambilan, maka dapat diwakilkan oleh orang lain dengan syarat adanya kuasa dari pemohon.

Pelaksanaan program PTSL ini memberikan kepuasan kepada masyarakat Kabupaten Bolaang Mongondow Utara salah satunya karena mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah dengan harga yang terjangkau dan dalam proses pendaftaran tanah program PTSL ini masyarakat merasa sangat terbantu dengan pelayanan yang diberikan oleh panitia. Walaupun masih ditemukan adanya masyarakat yang masih mengetahui tujuan dari Program PTSL ini tetapi dengan kerjasama antara perangkat desa dan panitia PTSL maka tujuan pelaksanaan Program ini dapat tersampaikan dengan baik kepada seluruh masyarakat Kabupaten Bolaang Mongondow Utara dan pelaksanaan Program ini dapat memberikan kepuasan kepada masyarakat.

**B. Persoalan-Persoalan Hukum yang Dihadapi Masyarakat Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara**

Berikut beberapa persoalan-persoalan hukum yang timbul saat pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara:

1) Ketidaksesuaian Pengaturan Asas Publisitas  
Pada pelaksanaan kegiatan PTSL perlu adanya jaminan kepastian hukum, tetapi masih terdapat persoalan penting yang terkait dengan asas publisitas yang

mempunyai perbedaan pengaturan antara peraturan pemerintah dengan peraturan menteri. Dalam memenuhi asas publisitas pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang selama 14 (empat belas) hari kalender (Pasal 24 Peraturan ATR/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018). Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan 30 hari dan Pasal 63 PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturan asas publisitas yang berbeda memberikan ruang potensi sengketa di kemudian hari, karena pada dasarnya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

2) Pembuktian Hak

Pembuktian hak dalam pelaksanaan PTSL diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018. Persoalan ini terkait dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dalam hal bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada. 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 bertanggung jawab dengan baik secara perdata maupun pidana.

3) Penundaan Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah

Penundaan pembayaran pajak peralihan tanah seperti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Pajak Peralihan HAT merupakan kewajiban setiap pemohon dalam mengalihkan tanahnya. Pasal 33 Permen Agraria 6 Tahun 2018 memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan PTSL karena masyarakat yang belum mampu untuk membayar PPh dan BPHTB dapat membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Terdapat kelemahan pada pasal

tersebut yaitu Permen Agraria No 6 Tahun 2018 dimana belum dijelaskan terkait mekanisme penagihan dan jangka waktu penundaan pembayaran pajak tersebut. Pada pasal 33 hanya menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar PPh dan BPHTB yang terhutang secara periodik dalam waktu 3 bulan kepada Bupati atau Walikota dan apabila terdapat peralihan hak atau perubahan atas buku tanah dan sertifikat tanah hanya dapat dilakukan ketika Pemohon tersebut telah melunasi PPh dan BPHTB yang terhutang tersebut.

Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara memiliki kewajiban untuk mengirimkan data tersebut kepada Bupati Bolaang Mongondow Utara terkait pajak terutang tersebut setiap 3 bulan. Apabila Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara tidak tertib administrasi terkait hal pelaporan pajak terutang ini maka Pemerintah Daerah dan Pusat akan mengalami kerugian. Selain itu, perlu adanya aturan yang jelas dan khusus terkait pajak terutang (PPh dan BPHTB terutang) dalam pelaksanaan PTSL sehingga tidak ada pihak-pihak yang akan dirugikan dikemudian hari.

Pembiayaan terkait pelaksanaan PTSL pada dasarnya telah diatur dalam Surat Keputusan Bersama Menteri ATR/Ka. BPN, Mendagri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-31671A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Pembiayaan yang diatur dalam surat tersebut untuk kegiatan penyiapan dokumen, pengadaan patok dan materai, dan kegiatan operasional petugas kelurahan/desa. Sedangkan biaya BPHTB dan PPh tidak dijelaskan dalam surat tersebut. Pajak peralihan memang cukup memberatkan masyarakat ketika ada peralihan hak atas tanah. Sehingga, khusus pelaksanaan PTSL sebaiknya terdapat pengecualian terkait pembayaran BPHTB dan PPh khusus untuk masyarakat yang kurang mampu. Pemerintah dapat memberikan pengurangan atau keringanan terkait penarikan pajak tersebut bahkan dapat

memberikan presentase nol persen terhadap perhitungan pajak. Hal ini dapat dilakukan dengan merevisi SKB 3 Menteri tersebut dengan memberikan pasal khusus terkait perpajakan.

- 4) Tanah Absentee dan Tanah Terlarang di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara  
Pada pelaksanaan PTSL juga terdapat tanah absentee dan tanah yang bersengketa. Tanah absentee merupakan tanah pertanian yang dimiliki oleh perorangan yang tempat tinggalnya tidak dalam satu kecamatan. Pada pasal 10 UUPA telah menyebutkan bahwa tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Jika suatu tanah yang termasuk dalam tanah absentee maka wajib dialihkan kepada orang lain yang masih tinggal dalam satu kecamatan paling lambat 6 bulan sejak pemilik tanah tersebut pindah. Selain persoalan-persoalan hukum yang seringkali terjadi pada proses pelaksanaan Program PTSL pada masyarakat. Faktor-faktor sosial yang menghambat proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Utara, diantaranya sebagai berikut:

1. Ketidakpastian Batas - Batas Tanah  
Batas-batas tanah yang tidak pasti ini disebabkan oleh beberapa alasan. Salah satunya dikarenakan pemilik tanah ataupun pemohon memiliki keterbatasan waktu dan jarak untuk melakukan pemasangan tanda batas. Selain itu, tanah yang sifatnya diwariskan dapat menimbulkan ketidakjelasan batas tanah. Masalah ini disebabkan karena tidak adanya kejelasan antara pemberi dan penerima waris sehingga hal ini menyebabkan penundaan kegiatan pelaksanaan. Untuk mengatasi hambatan ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara tidak akan melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut. Hal ini dilakukan untuk menghindari timbulnya permasalahan atau sengketa dengan pihak pemohon ataupun dengan pemilik tanah yang berbatasan dengan pemohon.
2. Tanah Budel  
Tanah budel merupakan tanah yang belum jelas dalam hal pembagian ahli warisnya. Tanah budel atau bisa disebut dengan masalah waris. Adanya masalah waris ini

dapat menjadi kendala dalam pelaksanaan PTSL. Jika tanah yang akan didaftarkan merupakan bidang tanah yang diperoleh melalui peralihan hak dan nama yang tercantum dalam Letter C sudah meninggal dunia, maka pemohon perlu menyiapkan beberapa kelengkapan tambahan. Kelengkapan yang diperlukan diantaranya, surat keterangan kematian, surat keterangan waris yang ditandatangani oleh seluruh ahli waris, syarat turun waris dan persyaratan lainnya. Dengan bertambahnya kelengkapan ini akan memperpanjang proses pendaftaran tanah. Terlebih lagi jika para ahli waris memiliki kendala keterbatasan waktu dan jarak untuk menandatangani kelengkapan yang diperlukan. Hal ini jelas akan mempersulit semua pihak, baik pemohon maupun panitia pelaksana.

Oleh sebab itu, Panitia Ajudikasi Percepatan atau perangkat BPN dari kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara memberikan solusi alternatif untuk mengatasi hambatan ini. Solusi yang diberikan yakni dengan mencantumkan semua nama ahli waris di atas sertipikat yang dimohonkan. Dengan solusi ini diharapkan jika suatu saat seluruh ahli waris ingin membagi tanah warisan, akan lebih mudah karena hak dari masing-masing ahli waris yang disepakati sudah tercantum didalam sertipikat.<sup>10</sup>

### 3. Tanah Sengketa

Tanah sengketa adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah. Permasalahan sengketa tanah merupakan masalah yang cukup sering ditemukan dalam pelaksanaan program PTSL. Masalah ini dapat timbul ketika pemohon atau pemilik tanah tidak mengetahui bahwa tanah miliknya merupakan tanah sengketa, atau bahkan ketika mendaftarkan tanahnya, pemohon atau pemilik tanah tidak mengatakan jika tanah tersebut dalam sengketa. Hal ini jelas menjadi masalah karena tanah yang menjadi obyek PTSL harus memenuhi syarat bebas dari sengketa. Dalam mengatasi masalah ini,

Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara memberikan saran agar pihak yang bersangkutan menyelesaikan sengketa dengan cara mediasi agar menemukan kata sepakat sehingga pelaksanaan PTSL dapat dilanjutkan. Jika upaya mediasi tidak berhasil, maka pihak yang bersangkutan dapat melanjutkan hingga ke Lembaga pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

### 4. Kurangnya Pemahaman warga tentang Program PTSL

Masyarakat sekitar desa dan kecamatan yang telah ditetapkan sebagai lokasi PTSL sebelumnya sudah diberikan sosialisasi dan penyuluhan terkait program PTSL. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, masyarakat diberikan penyuluhan mengenai manfaat, tahapan, mekanisme, dokumen administrasi hingga pembiayaan program PTSL. Namun pada kenyataannya, dalam pelaksanaan program PTSL pada tahapan pemeriksaan tanah, panitia pelaksana PTSL mengalami kendala karena banyak warga yang masih belum mengerti tahapan dari program ini.

Banyak warga yang hanya memahami bahwa dalam pelaksanaan program PTSL ini tidak memerlukan keterlibatan pemohon atau pemilik tanah. Terutama pada keterlibatan survei lokasi dan pengukuran tanah harus melibatkan pemohon atau pemilik tanah dalam prosesnya. Karena kurangnya pemahaman warga, mengakibatkan panitia pelaksana PTSL mengalami kesulitan untuk meminta kesediaan pemohon atau pemilik tanah untuk ikut serta dalam tahapan ini. Hal inilah yang menghambat proses pelaksanaan program PTSL, sehingga solusinya yakni perangkat desa harus terlibat sosialisasi yang diadakan atau perangkat desa dapat melakukan *door to door* untuk menjelaskan keuntungan Program PTSL.

### 5. Kelengkapan Syarat Administrasi

Syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh pemohon sebelumnya sudah diinformasikan bahkan telah disosialisasikan sebelum program PTSL dilaksanakan. Namun dalam pelaksanaannya masih banyak pemohon

<sup>10</sup> Wawancara dengan Octovian Sitohang, Petugas Yuridis Pelaksanaan Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan

Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, pada tanggal 18 Juli 2020.

yang tidak menyiapkan dokumen administrasi dengan teliti. Akhirnya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara memberikan waktu lebih bagi pemohon untuk melengkapi dokumen terlebih dahulu. Hal ini jelas menjadi kendala yang memakan waktu lebih lama hanya untuk proses pelengkapan syarat administrasi.

#### 6. Pandemi Covid-19

Munculnya wabah Covid-19 pada tahun 2020 yang pada akhirnya ditetapkan sebagai pandemi, mengakibatkan kendala tersendiri bagi umat manusia di seluruh dunia. Adanya pandemi ini jelas berdampak pada kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, terutama pada program PTSL. Rencana program PTSL yang seharusnya dilaksanakan dalam jangka waktu satu tahun, mulai dari awal bulan Januari hingga akhir bulan Desember harus berakhir lebih cepat.

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara yang dimulai pada Januari 2020 harus segera berakhir pada bulan April 2020. Hal ini disebabkan karena adanya perintah untuk melakukan pembatasan sosial hingga *lockdown* daerah guna mencegah penyebaran dan penularan dari Covid-19. Para pekerja juga diminta untuk melakukan kerja dari rumah atau *work from home* yang berlangsung selama kurang lebih 3 bulan. Akibatnya pelaksanaan PTSL terhambat, hingga pada akhirnya target yang sebelumnya sebanyak 1500 bidang tanah yang terdaftar, karena pandemi ini harus berkurang menjadi 950 bidang tanah.

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Dalam pelaksanaan prosedur program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara terdapat tahapan-tahapan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap. Tahapan-tahapan tersebut diawali dengan perencanaan sampai penyerahan hasil kegiatan. Program PTSL akan dilaksanakan secara

rutin setiap tahunnya, dimana sebagian besar sumber dananya ditanggung oleh Pemerintah. Pelaksanaan PTSL ini cukup membantu masyarakat Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Hal ini dikarenakan banyaknya masyarakat yang merasa terbantu dengan pendaftaran tanah ini. Namun dibalik keberhasilan dari program ini, adanya beberapa persoalan hukum yang terjadi karena kekosongan hukum ataupun hukum yang bertolakbelakang. Selain itu adanya faktor hambatan yang dihadapi masyarakat sehingga pelaksanaan PTSL dapat berjalan tidak sesuai dengan rencana yang mungkin telah ditetapkan sebelumnya.

2. Persoalan-persoalan hukum yang ditemukan pada saat pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, antara lain: Ketidaksihinggaan Pengaturan Asas Publisitas, Pembuktian Hak, Penundaan Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah, dan Tanah Absentee atau Tanah Terlarang di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Selain persoalan-persoalan hukum adapun masalah yang dihadapi masyarakat terhadap pelaksanaan PTSL di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, yakni: ketidakpastian batas-batas tanah, tanah budel, tanah sengketa dengan pemilik tanah yang berbatasan, kurangnya pemahaman warga tentang tahapan dari pelaksanaan program PTSL, kelengkapan syarat administrasi, serta pandemi Covid-19 yang berdampak pada kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

#### B. Saran

1. Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Utara disarankan meningkatkan penyuluhan hukum dan sosialisasi tentang pertanahan, sehingga dapat meningkatkan pengetahuan masyarakat. Melaksanakan koordinasi dengan pemerintahan daerah dan berbagai pihak agar hambatan-hambatan yang dialami dapat diminimalisir dimasa yang akan datang. Hal ini bertujuan agar masyarakat mendapatkan pelayanan yang maksimal



khususnya dalam hal pendaftaran tanah setiap desa diharapkan dapat berkoordinasi antara pengurus desa dengan warganya serta melakukan pendekatan yang lebih intensif terutama dalam hal menjelaskan tentang program PTSL ini. Dengan ini diharapkan antusias dan pemahaman warga meningkat sehingga pelaksanaan program PTSL ini berjalan dengan lancar.

2. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tidak hanya bergantung kepada pemerintah, melainkan diarahkan kepada pendidikan masyarakat melalui ajudikasi swadaya dan swadana demi terwujudnya masyarakat yang mandiri dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku/Literatur

- A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No.24 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Medan
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, 2013, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta
- Efendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta
- Hasan wargakusumah (Et. Al), 2001, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhalindo, Jakarta
- H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- Isdiyana Kusuma Ayu, 2019, *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*, Universitas Islam Malang, Malang
- Jimmy Jose Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010
- Miles Matthew, 1992, *Analisis Data Kualitatif*, UI Press, Jakarta
- Moh. Hatta, 2014, *Bab-Bab Tentang Perolehan dan Hapusnya Hak Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta
- Moleong, Lexy, 2008, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang
- Soekanto Serjono, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Sri Sayekti, 2000, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung
- Supriadi, 2010 *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Umar Said Sugiharto dan Suratman. (Et.al), 2015, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta

##### B. Peraturan Perundang - Undangan

- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2016
- Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan, Petunjuk Teknis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2017
- Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional,

Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis

### **C. Wawancara**

Wawancara dengan Octovian Sitohang, Petugas Yuridis Pelaksanaan Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, pada tanggal 18 Juli 2020.

### **D. Sumber Lainnya**

Murkastari, 2019, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No.12 Tahun 2017 di Desa Kasikan, Riau : Hukum Islam*

Sitorus, 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.*