

---

**ANALISIS YURIDIS PROSES PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN BERSAMA 3 MENTERI TENTANG PTSL  
PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LABUHANBATU**

Bernat Panjaitan\*, Risdalina\*, Maya Jannah\*

\*Fakultas Hukum, Universitas Labuhanbatu

[bernat.pjt@gmail.com](mailto:bernat.pjt@gmail.com)

**ABSTRACT**

Complete Systematic Land Registration is the legalization of assets in the form of land leveling activities for the first time in the context of issuing land rights certificates for all community groups, especially middle and low economic groups. This study aims to determine whether land leveling through the PTSL Program carried out in Labuhanbatu Regency can run smoothly and is in accordance with applicable regulations. This research includes empirical legal research, where data is collected by means of literature studies and research to the location of the object of research and conducting interviews with relevant sources. The results of this study are the importance of the local government making a legal umbrella in the form of a regent regulation that discusses in detail the PTSL process in villages so that there is no extortion by village officials, especially for the poor, it can be expected to be free from the cost of issuing certificates of property rights through the PTSL program funded by the local government, but in its implementation of course there are obstacles, both technical and juridical, such as regional conditions, community aspects and others. The suggestion given by the author is that there should be more active socialization of intentions to the public, both through print and electronic media about the importance of registering land rights to obtain proof of ownership rights in the form of certificates. Likewise, the village government must carry out its duties so that the people in the area live in prosperity and can succeed in carrying out and completing the Systematic Complete Land Registration (PTSL) so that the land owned by the community is clearly guaranteed legal certainty, orderly administration and avoids disputes.

**Keywords: Juridical Analysis; Registration; Land.**

**ABSTRAK**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah legalisasi aset dalam bentuk kegiatan pendataran tanah untuk pertama kalinya dalam rangka penerbitan sertifikat hak atas tanah untuk semua kelompok masyarakat, terutama kelompok menengah dan ekonomi rendah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah pendataran tanah melalui Program PTSL yang dilakukan di Kabupaten Labuhanbatu dapat berjalan lancar dan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris, dimana data dikumpulkan dengan cara studi literatur dan penelitian ke lokasi objek penelitian serta melakukan wawancara dengan sumber-sumber yang relevan. Hasil penelitian ini adalah pentingnya pemerintah daerah membuat payung hukum dalam bentuk peraturan bupati yang membahas secara rinci proses PTSL yang di desa-desa agar tidak terjadi pungli oleh perangkat desa khususnya bagi warga miskin dapat diharapkan bebas dari biaya penerbitan sertifikat hak milik melalui program PTSL yang didanai oleh pemerintah daerah., tetapi dalam implementasinya tentu ada saja kendala baik segi teknis maupun yuridi, seperti kondisi daerah, aspek masyarakat dan lainnya. Adapun saran yang diberikan penulis adalah agar dilakukan lebih giat lagi sosialisasi intensi kepada masyarakat baik melalui media cetak maupun elektronik tentang pentingnya pendataran hak atas tanah untuk mendapatkan bukti hak kepemilikan dalam bentuk sertifikat. Demikian juga pemerintah desa harus menjalankan tugasnya sehingga masyarakat didaerahnya hidup sejahtera dan dapat berhasil dalam melaksanakan dan menyelesaikan Pendataran Tanah Lengkap

Sistematis (PTSL) sehingga tanah yang di miliki masyarakat jelas terjamin kepastian hukumnya, tertib administrasi serta menghindari perselisihan.

### **Kata Kunci : Analisis Yuridis; Pendaftaran; Tanah.**

#### **I. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah suatu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya tetapi tanah dalam arti aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum, (H. M Arba, 2015:7). Karena tanah memiliki peran didalam kehidupan, sering hal ini menimbulkan permasalahan seperti tidak adanya bukti yang kuat untuk membuktikan batas tanah kepemilikan dan masalah lain yang sangat kompleks di dalam masyarakat.

Maka baru tanggal 24 September 1960 Pemerintah berhasil membentuk Hukum Agraria Nasional, yang dituangkan dalam Undang-Undang No. Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Oleh karena Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinilai tidak memadai lagi dalam mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan tuntutan pembangunan, maka peraturan tersebut mengalami perlakuan penyempurnaan dengan membuat aturan yang lebih lengkap

lagi terbitlah revisi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, ini diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat bagi setiap orang atau memiliki hak atas tanah.

Dalam melakukan pendaftaran tanah tidaklah mudah, maka tidak sembarang orang dapat melakukannya, perlu melalui proses-proses administrasi yang telah ditentukan oleh pemerintah sebagai penyelenggara negara. Pendaftaran tanah merupakan persoalan penting dalam dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk melaksanakan perintah dari UUPA guna mewujudkan masyarakat yang sadar akan pendaftaran tanah, maka Pemerintah khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara negara di bidang pertanahan dalam hal ini mempunyai beberapa program antara lain adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang di tujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah. Selain itu PTSL juga merupakan sarana bagi Badan Pertanahan Nasional untuk dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap, dan sebagai dasar mengolah administrasi kelengkapan data base pertanahan yang aktual dan terpercaya. Tujuan penelitian

ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Pendatran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri di Badan Pertanahan Labuhanbatu, dan bagaimana apabila tidak ada peraturan Bupati terkait dengan hanya biaya PTSL yang sudah ditetapkan.

Dalam melaksanakan pendafftran tanah pemerintah tidak membebankan seluruh biaya pendataran tanah yang menjadi kewaiban pemohon pendaftaran tanah, sebagaimana yang tertuang dalam Keputusan Bersama Menteri Agraria dan tata Ruang/ Kepala Badan Pprtanahan Nasional, Dalam Negeri, Meteri Desa Pembanguinan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi No. 25/SKB/V/2017, Nomor : 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendataran Tanah Sistematis (SKB 3 Menteri Tahun 2017 berbunyi : da;am hal baiaya persiapan pendataran tanah sistematis tidak dianggarkan da;am anggaran pendapatan dan belanja daerah sebagaimana dimaksud dalam diktum ketiga , menteri dalam negeri memerintahkan Bupati/ Walikota untuk membuat peraturan Bupati/Walikota bahwa biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat. Peraturan Bupati tentang biaya PTSL juga dapat menguatkan SKB 3 Menteri, yang selama ini dalam SKB 3 Menteri menetapkan akan di lanjutkan dengan peraturan Bupati/Walikota, sehingga pamong desa tidak pumya pegangan payung hukum secara jelas dari pemerintah kabupaten.

Dalam hal ini objek peneltian adalah bagaimanakah Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nomor 12 Tahun 2017 di Kabupaten Labuhanbatu. Permasalahan berikutnya apa yang menjadi faktor kendala dalam Pelaksanaan Pendataran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Labuhanbatu, apabila tidak ada diterbitkan peraturan Bupati terkait PTSL.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan yaitu penelitian normati, akan tetapi penulis melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang mengkaji dokumen yang menggunakan berbagai data sekunder seperti undang-undang, keputusan pengadilan, teori hukum dan pendapat sarjana. Peneltian hukum ini dilakukan dengan pemberlakuan ketentuan hukum normatif berdasarkan SKB 3 Menteri No. 25/SKB/V2017, 590-3167A tahun 2017 dan No. 344 Tahun 2017.

Studi literatur difokuskan pada bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan sepeti UUPA khususnya SKB 3 Menteri tentang Pelaksanaan Pendataran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendekatan yang digunakan adalah cara yang digunakan peneliti dalam memahamidan medekati objek peneltian adalah dengan metode yuridis empiris, yaitu pendekatan

penelitian yang mengkaji berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku di kaitkan dengan realita yang terjadi di lapangan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Labuhambatu.sebagai penyelenggara pendaftaran tanah.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Labuhanbatu

Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 menjdapat jatah kuaoota sebesar 7.027 sertiikat dari pengadaan PTSL Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Labuhanbatu telah sesuai dengan Petunjuk Teknis Nomor : 01/JUKNIS-400/XII/2016 tentang percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis.

Adapun langkah-langkah yang diambil oleh masing-masing instansi terkait dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau alur Koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu dengan instansi lain :

##### 1. Tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu

Setelah Kepala Kantor Pertanahan Labuhanbatu menentukan penetapan lokasi pelaksanaan PTSL, selanjutnya pihak kantor membuat surat pemberitahuan yang

akan diajukan kepada ppemerintah daerah bahwa akan dilaksanakan Program PTSL di beberapa ddesa yang ada di dalam wilayah kecamatan yang telah ditetapkan.

##### 2. Tingkat Kantor Pemerintah Daerah

Bupaati selaku Kepala Pemerintahan Daerah setelah menerima surat pemberitahuan memberikan Instruksi kepada setiap Kepala Kantor Kecamatan yang telah ditentukan bahwa kecamatan tersebut ditunjuk oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu akan diadakan Pelaksanaan Program PTSL.

##### 3. Tingkat Kantor Kecamatan

Camat selaku Kepala Wilayah Kecmatan setelah menerima instruksi ari Bupati Kabupaten Labuhanbatu tentang penunjukan Kecamatan sebagai lokasi pelaksanaan PTSL, segera memberitahukan kepada setiap Kepala Desa yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu sebagai lokasi pelaksanaan.

##### 4. Pada Tingkat Kantor Desa

Setelah menerima surat pemberitahuan dari Kantor Kecamatan, Kepala Desa menunggu kordinasi lebih lanjut dari Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu dilaksanakan melaluui beberapa tahap antara lain :

- a. Persiapan;
- b. Penyuluhan;
- c. Pengumpulan Data isik;
- d. Pengumpulan Data Yuridis;;
- e. Pemeriksaan Tanah;
- f. Peengumuman dan Pemenetapan Hak;

- g. Pembukuan Hak;
- h. Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat

### **3.2 Faktor-Faktor Yang Menjadi Kendala Dalam Pelaksanaan PTS**

Dalam pelaksanaan PTSL ada beberapa hambatan yang dialami petugas yaitu :

- a. Tingkat Pendidikan Masyarakat.
- b. Pemohon PTSL susah untuk dihadirkan pada saat kegiatan pengukuran.
- c. Tanda batas tidak terpasang.
- d. Kelengkapan syarat administrasi.
- e. Kondisi geografis wilayah Kabupaten Labuhanbatu.

### **3.3 Biaya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Keputusan Bersama 3 Menteri Tentang PTSL**

Salah satu program strategis nasional pemerintahan Jokowi dibidang Reforma Agraria adalah Pendaftaran Tanah Sistematis (PTSL), yang hampir sejenis dengan Prona , bedanya pembuatan sertifikat Prona disosialisasikan gratis meskipun pada realisasinya masyarakat terpaksa mengeluarkan sejumlah biaya sedangkan penerbitan sertifikat lahan melalui PTSL ini dikenakan biaya dengan nominal biaya yang telah dilegalkan.

Oleh sebab itu perlu adanya tindakan pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum, dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia.

Program PTSL ini dibiayai oleh APBN Kementerian ATR/BPN, akan tetapi ada kegiatan yang tidak dibiayai oleh APBN yakni kegiatan penyiapan dokumen, pengadaan Patok Tapal Batas, materai dan operasional petugas kelurahan/des, biaya tersebut dapat dianggarkan dari APBD Kabupaten/Kota atau dari masyarakat melalui peraturan Bupati.

## **IV. KESIMPULAN**

Sesuai dengan Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 (tiga) menteri dalam Diktum tujuh konsideran memutuskan dengan jelas di tentukan besaran biaya yang diperlukan untuk persiapan pelaksanaan PTSL untuk wilayah Sumatera Utara sebesar Rp. 250.000, dan tidak boleh melebihi dari besarnya biaya yang ditetapkan, sedangkan untuk batas minimal tidak ada batasan karena penggunaan sesuai kebutuhan. Tidak ada perbedaan biaya terhadap setiap jenis tanah, baik tanah hibah, tanah warisan, tanah konversi dan lain-lainnya adalah sama. Biaya yang dikeluarkan oleh pemohon pada setiap desa berbeda-beda berdasarkan kesepakatan antara peserta / pemohon dengan panitia desa, perbedaan ini disebabkan karena letak dari desa relatif jauh dari Kantor Kecamatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu. Kantor pertanahan sendiri dalam hal biaya kelihatannya sudah lepas tangan dari tanggungjawab, karena uang yang dibayarkan masyarakat kepada pihak desa tidak sangkut pautnya kepada BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu, dimana

hal tersebut sudah disampaikan kepada masyarakatsaat penyuluhan Program PTSL di desa. Sedangkan pihak desa/ kelurahan masih takut untuk melakukan pengutipan uang operasional dari masyarakat terkait PTSL tersebut, karena sebelum adanya Peraturan Bupati menadi payung hukum bagi para kades tentang pengaturan pembiayaan persiapan pendataan tanah sistematis lengkap, uang sebesar Rp.250.000,- telah diatur dalam SKB 3 Menteri, maka diluar itu masyarakat menganggap sebagai Pungutan Liar (Pungli) dan ini uga sebagai saah satu penghambat Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu dalam mensukseskan program PTSL sesuai target yang diberikan. Jika mengacu pada Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri biaya PTSL hanya 250.000,- perbidang tanah, namun pada faktanya dilapangan adanya laporan dari warga-warga desa yang dikenakan biaya awal lebih dari Rp. 25.000,-, oleh sebab itu penting dibuat payung hukum berupa Perbup yang membahas secara rinci proses PTSL di desa-desa dalam peraturan Bupati tersebut sehingga diharapkan warga-warga yang tdak mampu dapat diharapkan terbebas dari biaya penerbitan Sertiikat Hak Milik melalui program PTSL yang dibiayai oleh pemerintah daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan PP NO. 24 Tahun 1997), Di lengkapi dengan Peraturan Jjabatan Pejjabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Medan 1999.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasiona*, Dabatan, Jakarta 2008.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia, Sinar Graika*, Jakarta, 2015.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan No. 13 Tahiun 2010 tentang Jenis Tari atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, CV. Mandar Majju*, 2010.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, 1992.
- Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.

## Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No. 5 Tahhun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Ppokok Agraria Presiden Republik Indonesia..
- Peraturan Pemerintah Republik *ndonesia Nomor : 24 Tahun 1997* Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peratutran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Keapal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah sistematis lengkap.
- Surat Keputusan Bersama 3 Menteri No. 25/SKB/V2017, 590-3167A tahun 2017 dan No. 344 Tahun 2017.