

PROBLEMATIKA PROSES PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI JAKARTA BARAT DAN STRATEGI PENYELESAIANYA

¹Moklis, ²Hanna Almaidah Alfath

¹ Fakultas Hukum Universitas Pamulang

² Fakultas Hukum Universitas Pamulang

Email: muklismuklis51467@gmail.com, hanna.alfath24@gmail.com

ABSTRAK

Salah satu faktor penunjang keberhasilan pembangunan nasional adalah masalah pertanahan. Presiden Joko Widodo kembali menggalakkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai tanda bukti kepemilikan atas suatu bidang melalui mekanisme sertifikasi secara keseluruhan, Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji problematika dalam PTSL dan upaya penyelesaiannya di Provinsi DKI Jakarta Barat. Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis dengan menggunakan data sekunder yaitu: UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 dan Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018. Untuk data primer diperoleh melalui wawancara dari salah satu pejabat Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dalam melaksanakan PTSL di wilayah Jakarta Barat Secara Keseluruhan berjalan dengan baik., Tetapi dalam praktek pelaksanaan lapangan program PTSL masih mengalami beberapa hambatan seperti kurangnya pemahaman masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah dan terkait syarat administratif untuk mengikuti program PTSL serta terkait PPh & BPHTB yang nilainya terlalu besar bagi Sebagian masyarakat, Kurangnya SDM sebagai Juru ukur, perolehan hak atas jual beli di bawah tangan, pembuktian Hak, dan peristiwa Hukum Kematian.

Kata Kunci : Pembangunan Nasional, Kantor Pertanahan Jakarta Barat, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

ABSTRACT

One of the factors supporting the success of national development is the issue of land. President Joko Widodo once again promoted the Complete Systematic Land Registration

(PTSL) program as proof of ownership of a field through the overall certification mechanism. This paper aims to examine the problems in PTSL and its solutions in DKI Jakarta (West) Province. This research is a legal research. sociological by using secondary data, namely: Law no. 5 Years (UUPA), PP No. 24 of 1997, Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN No. 12 of 2017 and Presidential Instruction (Inpres) No. 2 of 2018. Primary data was obtained through an interview from an official of the West Jakarta Administrative City Land Office. The results showed that the West Jakarta Land Administration Office in implementing PTSL in the West Jakarta area went well overall.,But in practice the implementation of the PTSL program in the field still experienced several obstacles such as a lack of public understanding regarding the importance of land registration and related administrative requirements to participate in the program. PTSL and related to PPh and BPHTB whose value is too large for some people.

Keywords: National Development, West Jakarta Land Office, Complete Systematic Land Registration.

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional adalah upaya untuk meningkatkan seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa dan negara yang sekaligus merupakan proses pengembangan keseluruhan sistem penyelenggaraan negara untuk mewujudkan tujuan Nasional¹. Dengan adanya pembangunan pasti membawa perubahan signifikan dalam hal mempermudah aktivitas masyarakat. Pendaftaran tanah merupakan salah satu indikator penting dalam mencapai keberhasilan serta pemerataan pembangunan dalam pembangunan Nasional. Dikatakan demikian karena tanah merupakan salah satu indikator penting kehidupan manusia. Tanah Juga merupakan suatu material utama bagi keberlangsungan hidup serta perkembangan manusia oleh sebab itu dibutuhkan suatu sistem yang mengatur tentang pertanahan berdasarkan hukum yang isinya mengatur tentang tanah dan penggunaannya.

¹ Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (2016)
<https://bappeda.bulelengkab.go.id/informasi/detail/artikel/makna-hakikat-tujuan-pembangunan-nasional-49/>,di Akses Tanggal 10 Desember 2021

1.1 Latar Belakang Masalah

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah seringkali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Maka untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah.²

Lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).³ Menteri ATR/ Kepala BPN Sofyan Djalil berharap program PTSL dapat mewujudkan pembangunan yang rata bagi Indonesia. “PTSL ini akan mempermudah pemerintah daerah melakukan penataan kota, Kami juga memastikan penerima sertipikat tepat sasaran, yakni para nelayan dan petani serta masyarakat lainnya agar mereka dapat memulai peningkatan kualitas hidup yang lebih baik,” tutur Sofyan.⁴

PTSL sendiri adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali⁵, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat guna menyediakan informasi yang akurat kepada pihak pihak yang berkepentingan agar terciptanya tertib administrasi pertanahan. Kepastian hukum yang dimaksud dengan kegiatan registrasi pedalaman, misalnya mengenai kejelasan hukum yang berkaitan dengan individu maupun badan yang memegang suatu hak, serta kepastian hukum yang

² Prof.DR.A.P. Parlindungan,SH (2009) Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung,CV Mandar Maju,Hlm 13

³ Kementrian Informasi dan Informatika Republik Indonesia (2018) Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target. https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr/, di Akses Tanggal 12 Desember 2021

⁴ Ibid

⁵ Prof.DR.A.P. Parlindungan,SH (2009) Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung,CV Mandar Maju, Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.Op.Cit.,Hlm 69

menunjukkan lokasi, batas, dan tentu saja luas bidang tanah yang berhak menjadi hak dan kepastian hukum tentang hak-hak yang dibutuhkan mereka.⁶

Dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan. Hal ini seperti yang dinyatakan dalam peraturan pemerintah pendaftaran tanah yang pertama kali yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang berlaku selama lebih dari 35 tahun, lebih kurang baru 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta bidang tanah hak (lihat penjelasan PP No. 24 Tahun 1997). Demikian juga dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 penyempurnakan dari PP No. 10 Tahun 1961, belum maksimal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dari 126 juta bidang tanah di Indonesia hanya 46 juta sudah terdaftar, ini artinya ada 80 juta bidang tanah yang belum terdaftar. Sementara menurut pertumbuhan bidang tanah lebih dari 1 juta bidang per tahun.⁷

Pemerintah Indonesia di era Presiden Joko Widodo semakin aktif mempromosikan PTSL di Indonesia. Birokrasi yang mahal dan tidak efektif telah diperbaiki agar dapat mencapai target pemerintah untuk menerbitkan 60 juta sertifikasi tanah pada tahun 2021 dan menargetkan pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia sudah tersertifikasi. Kebijakan Presiden Jokowi dalam pendaftaran tanah tersebut dinamakan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional mengatur PTSL ini dengan menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bahkan Presiden Jokowi telah mengeluarkan Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Seluruh Wilayah RI. Peraturan terbaru mengenai PTSL diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah berupa

⁶ Aartje Tehupeiry, 2017, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, hlm. 10.

⁷ Wahyuni (2017), "Konsep Berbagi Peta Untuk Peningkatan Peran Desa Dalam Penyelenggaraan Percepatan Pendaftaran Tanah", *Prosiding Seminar Nasional Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

sertipikat.⁸ Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendam/pingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.

Kantor Pertanahan Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Administrasi Jakarta Barat melaksanakan kegiatan turun langsung ke masyarakat untuk memberikan kepastian hukum Hak milik atas tanah kepada masyarakat yang berhak dengan melakukan verifikasi semua bidang tanah di wilayah Jakarta Barat. Hal tersebut dilakukan untuk mewujudkan data pertanahan lengkap seluruh Jakarta Barat sekaligus meningkatkan pelayanan dan informasi publik pertanahan yang baik dan berkualitas. Kepala Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Administrasi Jakarta Barat, Sri Pranoto telah menginstruksikan kepada seluruh staf dan jajarannya untuk melayani masyarakat dengan memenuhi tiga azas, yakni melayani, profesional dan terpercaya. Menurut Sri Pranoto, bukan hal yang aneh ketika kita mendengar berbagai cerita miring masyarakat terhadap pelayanan BPN. Namun, kata Sri, walaupun aksi ini dianggap sudah telat, tapi lebih baik tetap melakukan aksi nyata gerakan verifikasi bidang tanah pada September ini dengan melakukan sinergisitas yang terjalin dengan Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Barat dan jajaran di bawahnya hingga ke tingkat kelurahan. Sri Pranoto juga memastikan kegiatan aksi verifikasi bidang tanah K-3 di Wilayah kota Administrasi Jakarta Barat akan dilakukan sebulan penuh pada bulan September dan sekaligus menyelesaikan sisa-sisa tunggakan pendaftaran yang ada pada tahun sebelumnya⁹.

Walaupun dalam praktek pelaksanaan lapangan program PTSL masih mengalami beberapa hambatan seperti kurangnya pemahaman masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah dan terkait syarat administratif untuk mengikuti program PTSL serta terkait PPh Dan BPHTB yang nilainya terlalu besar bagi Sebagian masyarakat.

⁸ Isdiyana (2019), Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum* Volume 31,

⁹ Berita Jakarta (2021) Kantor Pertanahan Jakbar Lakukan Gerakan Verifikasi Bidang Tanah K-3. <https://www.beritajakarta.id/read/91828/kantor-pertanahan-jakbar-lakukan-gerakan-verifikasi-bidang-tanah-k-3/>, di Askes Tanggal 12 Desember 2021

Gubernur Provinsi DKI Jakarta Anies Baswedan juga menyampaikan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mendukung sertipikasi tanah yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN. Bidang tanah di Kota Administrasi Jakarta Barat diperkirakan sejumlah 370.197 bidang tanah. Dengan perincian sampai dengan akhir 2018, sudah ada 340.497 bidang tanah yang terdaftar (92%) dan belum terdaftar sebanyak 29.700 bidang (8%). Diperkirakan pada 2019 seluruh bidang di Kota Administrasi Jakarta Barat telah terdaftar. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah menyelesaikan kegiatan PTSL sebanyak 63.690 bidang dengan rincian terbit sertifikat sebanyak 21.602 bidang dan masuk dalam kluster 2, 3 dan 4 sebanyak 42.088 bidang, dimana bidang-bidang tersebut terdapat kekurangan persyaratan administrasi, sengketa maupun ditujukan untuk perbaikan data¹⁰.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti, Problematika yang di alami di dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) Di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa saja permasalahan yang di hadapi Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat dalam melaksanakan program PTSL ?
2. Bagaimana Mekanisme penyelesaian atas permasalahan Tersebut ?

METODE PENELITIAN

Adapun metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah Metode Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian yang didasarkan pada suatu ketentuan hukum atau peraturan yang berlaku dengan fenomena atau kenyataan yang terjadi dilapangan serta dalam prakteknya sesuai dengan yang terjadi sebenarnya, Jenis Penelitian yang digunakan penulis untuk memperoleh data adalah jenis penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan

¹⁰ Infopublik (2019) Menteri Sofyan: Seluruh Tanah DKI Jakarta Terdaftar 2019. <https://infopublik.id/kategori/sorot-ekonomi-bisnis/409034/menteri-sofyan-seluruh-tanah-dki-jakarta-terdaftar-2019/>, di Akses 12 Desember 2021

untuk memberikan gambaran tentang keadaan subyek dan/atau objek penelitian sebagaimana adanya. Jenis penelitian deskriptif ini bertujuan untuk memberikan data seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh mengenai hambatan-hambatan pendaftaran tanah. Sumber data dalam penelitian ini penulis menggunakan data Penelitian Kepustakaan Penelitian kepustakaan ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan sebagai berikut Bahan Hukum Primer yang diperoleh melalui wawancara dari salah satu pejabat Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat, Bahan Hukum Sekunder yaitu UU No. 5 Tahun (UUPA), PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 dan Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018.

PEMBAHASAN

Permasalahan yang di hadapi Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat dalam melaksanakan program PTSL dan Opsi penyelesaiannya.

Latar belakang pelaksanaan PTSL khususnya di wilayah Jakarta Barat adalah masih banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar dan bersertipikat. Pensertipikatan tanah merupakan kewajiban untuk mendapatkan kepastian hukum yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, Pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan di karenakan mengalami beberapa hambatan di antaranya :¹¹

a) biaya Pajak PPh dan BPHTB yang dinilai terlalu mahal

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan BPN, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal Bea Perolehan Hat atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta PPAT/ Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. Syarat adanya biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini, kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama, dan

¹¹ Wawancara Langsung Kepada Salah Satu Pejabat Kantor BPN Jakarta Barat

berbelit-belit. Biaya mahal karena harus membayar akta, PPh, dan BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses administrasi di BPN, berbelilit-belit harus mondar mandir ke kantor PPAT, Kantor Pajak Pratama, dan Kantor Unit Pelayanan Pajak daerah, dan ke BPN.

Permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018, yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL seharusnya menjadi alternatif yang baik bagi warga, yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Namun sebagian warga menolak untuk membayar ataupun membuat surat pernyataan terutang, Hal ini tentu menjadi penghambat bagi BPN untuk menerbitkan sertipikat.¹²

Pengertian pajak terhutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan¹³. Pengaturan Pajak PPh dan BPHTB menpuyai rezim hukum terdiri, PPh diatur dalam UU No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya. Sedangkan BPHTB diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Secara teori seperti yang disampaikan Widyawati (2010) pengaturan dalam hukum pajak dibedakan menjadi dua, yaitu hukum pajak material dan hukum pajak formal. Hukum pajak material mengatur ketentuan-ketentuan mengenai siapa-siapa saja yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang dikecualikan, apa-apa saja yang dikenakan pajak dan apa-apa saja yang dikecualikan serta berapa besarnya pajak yang terhutang. Sedangkan hukum formal mengatur bagaimana mengimplementasikan hukum pajak material, mengatur mengenai prosedur (tata cara) pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan. Pada dasarnya pembiayaan terkait pelaksanaan PTSL telah diatur dalam Surat Keputusan

¹² Ibid

¹³ Pasal 1 Angka (10) UU No. 28 Tahun 2007 Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

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 yaitu untuk kegiatan penyiapan dokumen, pengadaan patok dan mateari, dan kegiatan operasional petugas kelurahan/desa. Sedangkan biaya BPHTB dan PPh tidak dijelaskan dalam surat tersebut.

Ketentuan PPh terhutang sejatinya tidak diatur dalam Peraturan, Pemerintah tidak menyebutkan secara jelas waktu pajak terhutang, hanya ditentukan bahwa sebelum akta, risalah lelang atau surat lain ditandatangani oleh pejabat yang berwenang maka haruslah ditunjukkan terlebih dahulu bukti pembayaran PPh. Berbeda dengan pengaturan dalam BPHTB yang secara jelas telah menyatakan bahwa pajak terhutang timbul saat akta, risalah lelang atau Bersamaan dengan ketiadaan aturan PPh dan BPHTB yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL¹⁴.

Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah seharusnya Memberikan fasilitas “zero tax” pajak nol persen khusus untuk pendaftaran tanah pertama kali karena pada umumnya pendaftaran tanah pertama kali adalah masyarakat yang kurang mampu.¹⁵ Hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri ATR/Ka. BPN No. 261/KEP-7.1/XI tentang sertifikasi Hak atas Tanah untuk masyarakat yang memiliki kartu keluarga sejahtera, sebagai upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memberikan kemudahan dalam pelayanan sertifikasi hak atas tanah untuk pertama kali dan memberi kemudahan dalam biaya pengukuran, transportasi, akomodasi, konsumsi, dan biaya pemeriksaan tanah (Panitia A) yang dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) Sedangkan untuk BPHTB diminta kepada pemerintah daerah untuk dibebaskan. Ketentuan ini diberlakukan atau diterapkan sebagai upaya untuk menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanah, karena akan memberikan kemudahan dalam percepatan

¹⁴ Dian Aries Mujiburohman (2018) “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”

¹⁵ Wawancara Langsung Kepada Salah Satu Pejabat Kantor BPN Jakarta Barat, Loc.Cit

pendaftaran tanah, secara tidak langsung mendorong pertumbuhan ekonomi, meminimalisir sengketa, dan akan memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah apabila tanah telah terdaftar.

b) Kurangnya sumber daya manusia sebagai juru ukur

Kebutuhan akan sumberdaya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik secara kualitas maupun kuantitas. Untuk mempercepat program PTSL dilakukan beberapa terobosan diantaranya melibatkan pihak swasta dalam proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk mengatasi kekurangan petugas ukur Kementerian ATR BPN dengan mengundang partisipasi perusahaan swasta dalam bentuk program tanggung jawab sosial perusahaan/CSR.

Sumber daya manusia sebenarnya sudah diantisipasi oleh Pemerintah dengan menerbitkan Peraturan Menteri ATR/ Ka. BPN Nomor 11 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi. Namun, juga dapat memberdayakan dan memberikan kewenangan kepada Pegawai Tidak Tetap yang terdapat di lingkungan Badan Pertanahan Republik Indonesia yang sebenarnya memiliki kompetensi dan kemampuan lebih dalam pengukuran tanah. Selain itu, sebenarnya dapat melibatkan pihak lain yang berlatar belakang pengukuran tanah. Namun, dalam tataran implementasi, masih terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas oleh karena pihak ketiga yang kurang berkompeten dan berpengalaman sehingga menimbulkan permasalahan baru di dalamnya seperti gambar ukur tidak sesuai dengan kondisi tanah, perbedaan luas fisik dan di sertipikat dan terjadinya tumpang tindih dengan bidang yang berada di sebelahnya.¹⁶

c) Perolehan tanah atas jual beli girik di bawah tangan

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.. Perkataan jual beli dalam

¹⁶ Ibid

pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.¹⁷ Dalam hal ini salah satu kendala tidak dapat di daftarkan tanah melalui PTSL yaitu karena tanah girik yang di beli dahulunya adalah hasil dari jual-beli di bawah tangan yang dimana tanah tersebut di baru di daftarkan oleh ahli waris, sedangkan dari pihak penjual sendiri sudah meninggal dan juga saksi-saksinya yang tersisa hanya ahli waris pihak penjual dan tidak tahu-menahu tentang jual-beli tersebut sehingga beranggapan bahwa tanah itu masih sah milik keluarganya, Hal seperti ini seringkali menjadi konflik karena pihak-pihak yang bersangkutan sudah tidak ada, sehingga menyulitkan dalam proses pembuktianya.¹⁸

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan adalah orang terhadap siapa akta di bawah tangan tersebut digunakan diwajibkan membenarkan atau memungkiri tanda tangannya. Ketika tandatangan tersebut dipungkiri, maka hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta diperiksa. Namun, Apabila tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan dan menjadi bukti yang sempurna.¹⁹ Kondisi tersebut sangat menyulitkan dalam upaya untuk mengidentifikasi kepemilikan atas objek maupun batas-batas objek perolehannya, baik dari adanya jual beli, hibah ataupun pewarisan. Kualifikasi pembuktian jual-beli tanah menjadi penyebab sulitnya dilakukan pendaftaran tanah dan menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa, konflik dan masalah pertanahan.²⁰ Meningkatnya jumlah sengketa dibidang pertanahan semakin lama semakin tinggi sedangkan tingkat penyelesaiannya membutuhkan waktu yang lama

¹⁷ Prof.R. Subekti, S.H, (2009) Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramita, Hlm. 257.

¹⁸ Wawancara langsung kepada salah satu pejabat kantor BPN Jakarta Barat, Loc.Cit

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, (2006), Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, hlm. 127.

²⁰ Dian aries mujiburohman, (2018), "Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap" Op.Cit.,

serta biaya yang banyak, kondisi semacam ini menunjukkan bahwa mekanisme ataupun proses pendaftaran tanah dengan publikasi bertendensi positif masih memiliki banyak kelemahan, sehingga menimbulkan berbagai kendala mulai dari data yuridis hingga terbitnya sertipikat hak.

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka sebaiknya transaksi Jual-beli, wasiat, Hibah dll sebaiknya dilakukan di depan pejabat yang berwenang agar pembuktian nantinya bisa kuat dan diterima oleh pihak-pihak terkait.

d) Pembuktian Hak

Pembuktian hak dalam pelaksanaan PTSL diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018. Persoalannya terkait surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dalam hal bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada sama sekali. Ketentuan Pasal 22 ini mensyaratkan adanya surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara perdata maupun pidana. Apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.

Ketentuan ini dapat diartikan sebagai berikut : (a) Penguasaan fisik bidang tanah yang dimaksud adalah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut tidak boleh kurang dari 20 tahun dan atau diselingi oleh jeda waktu misalnya penguasaan baru 10 tahun karena peristiwa tertentu beralih ke pihak lain, kemudian genap mau 20 tahun kembali ke penguasaan semula, serta penguasaan tanahnya tidak diganggu gugat oleh pihak lain sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. (b) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi. Ketentuan ini berpotensi adanya pemalsuan surat pernyataan

seharusnya dapat diperkuat kesaksian orang yang dapat dipercaya, misalnya disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh RT, RW, dan desa/kelurahan. Adanya akibat hukum apabila ditemukan memalsukan isi dan penandatanganan surat pernyataan yaitu bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu. (c) Apabila adanya unsur ketidakbenaran surat pernyataan bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL. Ini merupakan bentuk perlindungan diri dari jerat hukum Panitia Ajudikasi PTSL dan hal ini dapat dibenarkan karena dalam aspek pembuktian tidak mempunyai kewenangan hak uji materiil tentang kebenaran surat pernyataan, hanya hak uji formal saja mengenai syarat-syarat administrasi. Misalnya, mengecek surat pernyataan sudah ditandatangani oleh para pihak, kebenaran tentang kesesuaian antara orang yang menandatangani bukan merupakan kewenangan Panitia Ajudikasi Untuk meminimalisir terjadinya kasus sengketa tanah, seyogyanya peran dan koordinasi desa/kelurahan tidak diabaikan dalam membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai bukti formal penguasaan atas tanah dengan itikad baik harus ada pengakuan dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.²¹ Selanjutnya, unsur itikad baik dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon/ peserta Ajudikasi PTSL. Ketentuan itikad baik merupakan lawan dari itikad buruk atau ketidakjujuran. Sulit untuk mengidentifikasi itikad baik karena mempunyai makna yang abstrak sehingga menimbulkan makna yang berbeda-beda.

e) Peristiwa hukum kematian

Peristiwa hukum kematian yang dimaksud yaitu pendaftaran tanah yang telah dilakukan pengukuran dan berkasnya dicatat oleh panitia adjudikasi dibantu satgas fisik dan yuridis harus dilakukan revisi ulang akibat terjadinya

²¹ Wawancara Langsung Kepada Salah Satu Pejabat Kantor BPN Jakarta Barat, Loc.Cit

peristiwa hukum yaitu kematian.²² Dalam hal ini proses pendaftaran tanah tidak dapat dilanjutkan karena si pemohon telah meninggal dunia karena meninggalnya seseorang tersebut. Penyelesaian hak-hak dan kewajiban sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris. Hukum Waris adalah suatu rangkaian ketentuan-ketentuan dimana berhubungan dengan meninggalnya seseorang, akibat-akibatnya di dalam bidang kebendaan, yaitu mengenai pemindahan atau beralihnya harta peninggalan dari seseorang yang meninggal kepada ahli waris, baik dalam hubungannya antara mereka sendiri, maupun dengan pihak ketiga.²³ Pewarisan adalah proses perbuatan cara beralihnya harta warisan dari pewaris kepada ahli waris. Pewarisan ini dapat berlangsung sesuai dengan aturan hukum, agama, dan adat. Pewarisan timbul karena terjadinya peristiwa kematian yang menimpa seseorang dari anggota keluarga, terutama orang tua yaitu ayah dan ibu. Apabila orang yang meninggal tersebut memiliki harta kekayaan, yang menjadi masalah bukan peristiwa kematian itu, melainkan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh almarhum.

Masalahnya yang akan muncul siapakah yang berhak atas harta kekayaan yang ditinggalkan oleh almarhum tersebut. Dan siapa yang wajib menanggung dan menyelesaikan utang-piutang almarhum jika dia meninggalkan utang yang menjadi kewajibannya.²⁴ Dengan adanya masalah tersebut tentunya menjadi hambatan karena berkas yang sudah di daftar dan sudah melalui beberapa proses akhirnya batal di terbitkan dan harus melengkapi persyaratan tambahan agar tanah tersebut bisa di daftarkan melalui program PTSL. Solusinya Berkas akan di kembalikan kepada keluarga pemohon atau ahli waris dan jika akan dilakukan pendaftaran ulang . Ahli waris harus menjalankan warisnya terlebih dahulu sampai ada kesepakatan dari seluruh ahli waris, Hal ini di maksudkan untuk menghindari konflik antar ahli waris dari pewaris, dengan begitu maka berkas bisa di daftarkan Kembali untuk pelaksanaan PTSL, yang kemudian secara otomatis

²² *ibid*

²³ Ali Afandi, 1986, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT Bina Aksara, Hlm 7.

²⁴ *Ibid*.

nantinya sertipikat yang terbit sudah langsung kepada nama dari para ahli warisnya.

Kesimpulan

Dari uraian diatas, penulis memiliki beberapa kesimpulan antara lain : Permasalahan yang di hadapi Pemohon tidak bersedia membuat pernyataan terhutang. Bahkan tidak bersedia membayar biaya Pajak PPh dan BPHTB. Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan BPN, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah. Kurangnya sumber daya manusia sebagai juru ukur Kebutuhan akan sumberdaya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik secara kualitas maupun kuantitas. Perolehan tanah atas jual beli girik di bawah tangan dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pembuktian Hak dalam pelaksanaan PTSL diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018. Persoalannya terkait surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dalam hal bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada sama sekali. Peristiwa hukum yang tidak terduga seperti kematian tidak menutup kemungkinan terjadi kepada si pemohon, sehingga dalam hal ini keluarga pemohon berinisiatif untuk mencabut Kembali berkas yang sudah di daftar dan sudah melalui beberapa proses untuk kemudian terlebih dahulu mengurus dokumen- dokumen guna keperluan waris dan kemudian barulah berkas tersebut di serahkan kembali ke BPN agar Ketika sertipikat tersebut terbit sudah secara otomatis atas nama dari pada ahli waris, Namun proses ini tentu memakan waktu yang lama sehingga menjadi salah satu penghambat di dalam proses penerbitan sertipikat.

Saran

Saran yang di berikan oleh peneliti dalam hal yang menjadi masalah-masalah di dalam pelaksanaan PTSL di kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat antara lain :

- a) Dalam Hal Pembayaran BPHTB dan PPh yang dinilai terlalu mahal sebaiknya pemerintah memberikan fasilitas “zero tax” pajak nol persen khusus untuk pendaftaran tanah pertama kali dan bagi kepemilikan Tanah yang nilainya di bawah 1 miliar karena pada umumnya pendaftaran tanah pertama kali adalah masyarakat yang kurang mampu, dan kemudian di dalam proses permohonannya di permudah, tidak berbelit-belit sehingga bisa lebih menarik antusias masyarakat dalam mengikuti program PTSL ini,
- b) Menyediakan juru ukur yang benar-benar berkompeten sebanyak banyaknya agar bisa mengurangi permasalahan yang timbul setelah adanya pengukuran.
- c) Masyarakat sebaiknya menghindari jual-beli di bawah tangan, karena hal tersebut rawan akan konflik dan juga menyulitkan dalam hal pembuktian pada saat tanah akan di daftarkan, Jual-beli sebaiknya di lakukan di hadapan PPAT / PPAT kecamatan yang dimana transaksi tersebut berupa akta otentik sehingga dapat mempermudah di dalam proses permohonan sertipikat ataupun Proses balik nama jika tanah tersebut sudah bersertipikat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Parlindungan, A. (2009). Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung, CV Mandar Maju,

Tehupeiory, A. (2017). Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta: Raih Asa Sukses,

Subekti, R. (2009). Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Jakarta, Pradnya Paramita,

Mertokusumo, S. (2006). Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty .

Afandi, A. (1986). Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian, Jakarta:
PT Bina Aksara,

Jurnal

Wahyuni (2017). “Konsep Berbagi Peta Untuk Peningkatan Peran Desa Dalam Penyelenggaraan Percepatan Pendaftaran Tanah”, Prosiding Seminar Nasional Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.

Isdiyana (2019). Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum* Volume 31,

Dian Aries Mujiburohman (2018). “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”

Peraturan Perundang-Undangan

Undang- Undang (UU) No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018 Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Undang- Undang U No. 28 Tahun 2007 Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Peraturan Menteri/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Online/World Wide Web

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (2016)

<https://bappeda.bulelengkab.go.id/informasi/detail/artikel/makna-hakikat-tujuan-pembangunan-nasional-49/>,di Akses Tanggal 10 Desember 2021.

Kementrian Informasi dan Informatika Republik Indonesia (2018) Program PTSL
Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target.

https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr/, di Akses Tanggal 12 Desember 2021.

Infopublik (2019) Menteri Sofyan: Seluruh Tanah DKI Jakarta Terdaftar 2019.

<https://infopublik.id/kategori/sorot-ekonomi-bisnis/409034/menteri-sofyan-seluruh-tanah-dki-jakarta-terdaftar-2019/>, di Akses 12 Desember 2021.