

BAB II

PERMASALAHAN HUKUM DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

2.1 Hakekat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pertama kali dalam pendaftaran tanah yang dilakukan secara bersamaan untuk semua objek yang belum terdaftar di wilayah suatu desa atau kelurahan. Proses ini didasarkan pada rencana kerja dan dijalankan di wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri. Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara bersamaan untuk semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan, atau setara dengannya. Kegiatan ini mencakup pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.²¹

Definisi PTSL menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis

²¹ Undang-Undang Agraria. Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hlm.28.

Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara bersamaan untuk semua objek



pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan, atau setara dengannya, dengan mencakup pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.²² Pelaksanaan PTSL meliputi beberapa tahapan, antara lain²³:

1. Penetapan lokasi

Menteri menetapkan lokasi pendaftaran sistematis atas usul Kakanwil. Penentuan lokasi wilayah pendaftaran sistematis didasarkan pada: Sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis. Jumlah tanah yang telah terdaftar kurang dari 30% dari jumlah bidang tanah yang ada. Merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi. Merupakan daerah pertanian yang produktif. Tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.

2. Persiapan

Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran, berupa peta garis atau peta foto. Peta dasar yang memuat bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar dalam bentuk peta indeks grafis. Apabila di lokasi pendaftaran secara sistematis belum tersedia peta pendaftaran, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

²² Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, Hlm.67.

²³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Sinar Grafika, 2014), hlm.35.

3. Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (Satgas)

Panitia Ajudikasi dan Satgas ditetapkan oleh Kepala BPN untuk tiap Desa/Kelurahan. Panitia Ajudikasi Swadaya dan Satgas ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah.

4. Penyelesaian Permohonan Hak Yang Ada Pada Saat Dimulainya Pendaftaran Tanah Sistematis (Masa Transisi Pendaftaran Tanah)

Permohonan yang sudah diperiksa oleh Panitia A, penyelesaian dilakukan sesuai kewenangan. Permohonan yang berasal dari konversi yang sudah selesai diumumkan, penyelesaiannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. Jika permohonan tidak termasuk dalam kedua hal tersebut di atas, maka penyelesaiannya dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

5. Penyuluhan

Sebelum ajudikasi dimulai, dilakukan penyuluhan di wilayah yang ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematis. Penyuluhan bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan menginformasikan manfaat dari program tersebut. Pemilik tanah atau kuasanya diinformasikan mengenai kewajiban dan tanggung jawab pemohon, Yaitu²⁴: 1) Memasang tanda-tanda batas bidang tanah sesuai ketentuan; 2) Hadir di lokasi saat panitia ajudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan yuridis; 3) Menunjukkan batas-batas tanah kepada Panitia

²⁴ Isdiyana Kusuma Ayu, *Jurnal Ilmiah Hukum*, "Problematisa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu", Vol.27 No.1, 2019.

Ajudikasi, 4) Menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanah kepada Panitia Ajudikasi, 5) Memenuhi persyaratan yang ditetapkan bagi pemegang hak.

6. Pengumpulan Data Fisik

Sebelum pengukuran bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan penetapan bidang tanah dan pemasangan tanda batas. Apabila pengukuran bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai BPN, maka penetapan batas dilakukan oleh Satgas Pengukuran pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi.

Apabila pengukuran bidang tanah dilakukan oleh pihak ketiga, maka penetapan batas dilaksanakan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi. Setelah pemasangan tanda batas dan penetapan selesai dilaksanakan, maka kemudian dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang dimohon.

7. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis

Untuk keperluan penelitian data yuridis, agar dikumpulkan alat bukti mengenai kepemilikan/penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti-bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan kepada Panitia Ajudikasi.

8. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Serta Pengesahannya

Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan dalam DI 201 dan dilampiri dengan peta bidang dituangkan dalam daftar isian 201C. Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan

mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka harus diumumkan dengan menggunakan di 201 B selama 30 hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala desa/Kelurahan.

9. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak Dan Pemberian Hak

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan data Yuridis maka dilakukan kegiatan sebagai berikut : Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap atau alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi (pasal 60 ayat 3 PMNA/Ka BPN No. 3/1997) oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya/pengakuan hak menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak terakhir.²⁵

Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan penguasaan fisik selama 20 tahun atau lebih oleh Ketua Panitia Ajudikasi diakui sebagai Hak Milik (tidak diperlukan surat keputusan). Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data yuridis, Ketua Panitia Ajudikasi mengusulkan secara kolektif kepada Kepala kantor Pertanahan setempat pemberian hak atas tanah-tanah negara termasuk tanah obyek landreform dengan menggunakan DI 310 dengan dilampiri di 201, 201B, dan 201C.

Dalam penyelesaian pemberian hak atas tanah negara tidak perlu dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia A dan Kepala Kantor Pertanahan diberi wewenang menerbitkan surat keputusan pemberian hak. (tidak perlu

²⁵ Sekretariat Negara, *Undang-Undang Agraria. Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 5 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Penerbit Pustaka Mahardika, 2018.

diterbitkan surat keputusan). Perhatikan pasal 66 ayat 5 PMNA/Ka BPN No. 3/1997.

10. Pembukuan Hak

Berdasarkan alat bukti yang dimiliki pemohon, maka penegasan konversi, pengakuan hak, dan penetapan pemberian hak, yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

11. Penerbitan Sertipikat

Untuk hak-hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan telah memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti hak nya, ditindaklanjuti dengan penerbitan sertipikat.

12. Penyerahan Hasil Kegiatan

Setelah berakhirnya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, Ketua Panitia Ajudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah meliputi²⁶: 1) Peta pendaftaran; 2) Daftar tanah; 3) Surat ukur; 4) Buku tanah; 5) Daftar nama; 6) Sertipikat yang belum diserahkan kepada pemegang hak; 7) Daftar hak atas tanah; 8) Warkah-warkah; 9) Daftar isian lainnya.

Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki tujuan utama yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat,

²⁶ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)". *Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2018., DOI: [dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217](https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217).

lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel. Sehingga dapat meningkatkan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Akan tetapi dalam pelaksanaannya tidak luput dari adanya kendala-kendala yang menghambat kelancaran proses pendaftaran tanah.

Salah satu kendala yang sering muncul terdapat dalam tahap pengumpulan data fisik dan data yuridis. Panitia yang bertugas dalam pengumpulan data terdiri dari lurah atau kepala desa beserta kepengurusannya sebagai panitia adjudikasi PTSL. Tugas panitia adjudikasi PTSL meliputi pengumpulan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah di wilayah yang bersangkutan, memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya, serta memberikan bantuan terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Mereka juga bertugas memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, serta memfasilitasi penyelesaian sengketa terkait data yang disengketakan antara pihak-pihak yang terlibat.²⁷

Dalam melakukan pengukuran bidang tanah, satuan tugas fisik harus mengidentifikasi data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, minimal dengan melampirkan fotokopi KTP/Kartu Keluarga/surat keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang. Salah satu kendala umum adalah ketika masyarakat tidak

²⁷ *Ibid.*, Hlm.69.

memiliki data lengkap terkait bidang tanah yang akan didaftarkan dalam program PTSL, atau KTP pemilik tanah tidak sesuai dengan domisili desa yang menjadi lokasi PTSL.²⁸ Hal ini dapat diatasi dengan melengkapi bukti kepemilikan atau penguasaan fisik bidang tanah dengan surat pernyataan tertulis yang menunjukkan itikad baik dari pemohon atau peserta adjudikasi PTSL, menyatakan bahwa tidak ada keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki dan bukan merupakan aset pemerintah, pemerintah daerah, atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, atau kawasan hutan.²⁹

Surat pernyataan harus disaksikan oleh minimal dua saksi dari lingkungan setempat yang tidak memiliki hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua, baik secara vertikal maupun horizontal, dan dibuat berdasarkan keterangan yang benar-benar dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana. Panitia adjudikasi PTSL tidak bertanggung jawab atas kebenaran isi pernyataan ini, jika di kemudian hari terbukti tidak benar.

Panitia adjudikasi di desa, seperti kepala desa atau lurah, bertanggung jawab terhadap pelaksanaan PTSL di wilayah mereka. Jika terjadi kesalahan teknis dalam pengukuran peta dasar pendaftaran, peta

²⁸ Darmawan, "Identifikasi Masalah Dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendafataran Tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017.

²⁹ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2018, DOI: [dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217](https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217), Hlm.89

pendaftaran, atau gambar ukur, kepala Kantor Pertanahan berwenang untuk melakukan perbaikan dengan membuat berita acara perbaikan, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 41 ayat (3) dan (6).

Pelanggaran administrasi lainnya, seperti kesalahan dalam prosedur pendaftaran hak tanah atau perhitungan luas, harus ditangani secara administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Perkaban No. 3 Tahun 2011, Pasal 6 ayat (2)). Kepala Kantor Pertanahan akan dikenakan sanksi administratif jika melanggar ketentuan dalam menjalankan tugasnya, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 63."³⁰

Kendala dalam PTSL dapat diketahui dalam tahap pelaporan dimana kendala-kendala tersebut harus diselesaikan dan merupakan tanggung jawab dari Badan Pertanahan Nasional jika kendala itu terjadi karena kesalahan dari badan Pertanahan Nasional pada saat penyelenggaraan PTSL. Jika ditinjau menggunakan teori tanggung jawab negara dimana menurut teori tanggung jawab negara lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya yang

³⁰ Undang-Undang Agraria. Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hlm.18.

bertentangan dengan hukum, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara PTSL sebagai penanggung jawab atas kendala yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL tetapi BPN hanya bertanggungjawab hanya sebatas pada kesalahan yang dilakukan oleh panitia adjudikasi dari BPN selama kegiatan pelaksanaan PTSL, maka pada saat BPN bertanggungjawab maka BPN memenuhi sesuai dengan ajaran yang ada pada teori tanggung jawab hukum.³¹

2.2 Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis adalah suatu kegiatan pertama kali dimana pendaftaran tanah dilakukan secara menyeluruh untuk semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di suatu wilayah desa atau kelurahan. Tujuan dari Pendaftaran tanah sistematis adalah untuk memberikan layanan yang lebih ekonomis, lebih cepat, dan lebih sederhana dibandingkan dengan program pendaftaran tanah sporadis.³²

Untuk menjalankan Pendaftaran tanah sistematis dengan efektif, diperlukan perencanaan yang meliputi semua tahapan dari persiapan awal hingga penyerahan hasil. Perencanaan ini diatur secara teknis dan administratif/managerial dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Implementasi rinci dari PP No. 24 Tahun 1997 dioperasikan sesuai dengan

³¹ Darmawan, "Identifikasi Masalah Dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017, Hlm.109

³² Darmawan, "Identifikasi Masalah Dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, yang mengatur prosedur pendaftaran tanah secara umum.³³

Sedangkan untuk pendaftaran tanah sistematis, regulasinya diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tahapan-tahapan dalam pelaksanaan Pendaftaran tanah sistematis akan dijelaskan lebih lanjut. Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak untuk semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau setingkat dengan itu.

Perencanaan dan persiapan sebelum pelaksanaan kegiatan pendaftaran merupakan kunci utama dalam menjamin kesuksesan program ini. Langkah-langkah persiapan meliputi: persiapan peta kerja, daftar himpunan ketetapan pajak, buku C desa, penilaian tenaga yang diperlukan, serta kesiapan peralatan. Selain itu, koordinasi yang baik dengan instansi terkait seperti Kantor Kementerian Agama, Kantor Dinas Pendapatan Daerah, Kantor Dinas PU, Polres, Kodim, dan lain-lain juga sangat penting untuk mendukung keberhasilan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Penetapan lokasi kegiatan PTSL dilakukan berdasarkan perencanaan dan persiapan yang telah dilakukan sebelumnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Lokasi ini ditetapkan oleh kepala kantor pertanahan dengan

³³ Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Buku Litera Yogyakarta, 2016), hlm..

mempertimbangkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, serta ketersediaan anggaran dan dana yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Setelah lokasi ditetapkan, dilakukan pembentukan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas pengumpul data yuridis dan fisik, yang jumlahnya disesuaikan dengan target dan luas bidang tanah yang belum terdaftar di wilayah desa/kelurahan lokasi PTSL.³⁴

Kegiatan penyuluhan merupakan bagian penting dari PTSL, yang bertujuan untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat mengenai dasar hukum, manfaat, tahapan pelaksanaan, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta jadwal pengukuran dan pengumpulan data. Sebelum kegiatan penyuluhan dilakukan, panitia adjudikasi PTSL melakukan koordinasi dengan instansi terkait dan menyediakan berbagai dokumen pendukung untuk pertanggungjawaban kegiatan tersebut.

Menurut Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat lain yang bertugas menjalankan kegiatan tertentu sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini dan hukum yang relevan. Dalam konteks ini, kegiatan tertentu ini mencakup pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang bersifat massal dan besar-besaran. Untuk menjalankannya dengan efektif, Kepala Kantor Pertanahan perlu didukung oleh sebuah Panitia yang khusus dibentuk

³⁴ *Ibid.*, 72

untuk tujuan tersebut, sehingga kegiatan rutin Kantor Pertanahan tetap dapat berjalan tanpa gangguan³⁵.

Dalam kegiatan suatu pendaftaran tanah dilapangan yang sering terjadi permasalahan di lapangan adalah yaitu tentang batas-batas atas obyek hak atas tanah tersebut, karena banyak sekali kita jumpai batas-batas tanah tersebut tidak ditandai dengan tanda yang jelas dan permanen, karena pemilik atas bidang tanah tersebut menganggap hal itu tidak penting. Kultur dan cara befikir masyarakat khususnya di daerah pedesaan, karena keterbatasan sumber daya manusianya yang terbatas.

Supaya masyarakat tahu apa pengertian dan fungsi tanda batas tersebut, penulis akan menguraikan hakekat serta fungsi tanda batas itu sebagai berikut:

a. Pengertian Tanda Batas

Tanda batas merupakan suatu penanda fisik atau visual yang menunjukkan lokasi atau batas tanah, tanah, negara, atau kawasan tertentu. Tanda batas biasanya berupa pagar, tembok, pagar besi, tiang, papan penunjuk, garis cat, atau tanda lain yang ditempatkan secara jelas untuk membedakan batas antara dua entitas atau area yang berbeda.³⁶

Pada umumnya tanda-tanda batas bidang tanah terpasang pada setiap sudut batas bidang tanah, namun apabila dianggap perlu dapat

³⁵ Habib Adjie, *Implementasi Peraturan Pendaftaran Tanah Waris Oleh Notaris* (PT. Refika Aditama, 2022), hlm.13.

³⁶ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah* (Bhuana Imlu Populer, 2019), hlm.25.

dilakukan pemasangan pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah oleh petugas pengukuran. Terhadap sudut- sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu patok penguat pagar kawat, maka tidak harus dipasang tanda batas.³⁷

b. Fungsi Pemasangan Tanda Batas

Dalam penerapannya, tanda batas memiliki beberapa fungsi penting, antara lain³⁸:

1. Mengatur dan membagi ruang. Tanda batas membantu dalam mengatur dan membatasi ruang tertentu, seperti tanah pribadi, tanah negara, atau wilayah tertentu. Pemasangan tanda batas membantu orang untuk mengetahui di mana batas-batas fisik antara area berbeda berada.
2. Keamanan dan perlindungan. Tanda batas sering digunakan untuk melindungi area tertentu dari akses yang tidak sah. Mereka membantu menjaga keamanan tanah atau lingkungan tertentu.
3. Menjaga ketertiban. Tanda batas juga membantu mengurangi kemungkinan terjadinya perselisihan atau konflik yang

³⁷ Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1982, Hlm.32

³⁸ Ade Sumitro, 'Pelaksanaan Rekonstruksi Batas Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah Dari Aspek Teknis Dan Aspek Yuridis Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya', 2013.

mungkin timbul karena ketidakjelasan mengenai batas-batas tertentu.

4. Penandaan hak milik. Tanda batas sering digunakan untuk menandai hak milik atas suatu tanah atau tanah. Tanda batas membantu menunjukkan siapa pemilik sah dari suatu area tertentu dan mencegah klaim yang tidak sah atas tanah atau tanah tersebut.

b. Cara penetapan Tanda Batas Bidang Tanah

Penetapan tanda batas bidang tanah merupakan langkah krusial dalam proses identifikasi dan penentuan batas tanah. Tanda batas bidang tanah biasanya dipasang untuk memperjelas batas anantara satu tanah dengan tanah yang lain. Sebelum dilaksanakan pengukuran atas suatu bidang tanah, pemegang hak (atau kuasanya yang sah) harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya terlebih dahulu.

Berdasarkan Pasal 18 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.³⁹

³⁹ Sarsono, 'Tunjauan Yuridis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Kasus Di Kabupaten Boyolali)', *Masters Thesis*, 2018.

Proses penetapan tanda batas bidang tanah melibatkan beberapa langkah penting, antara lain⁴⁰:

1. Studi dokumen. Langkah pertama yang harus dilakukan sebelum menetapkan tanda batas bidang tanah yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut, seperti sertifikat tanah, peta, dan dokumen survei sebelumnya. Studi dokumen ini membantu dalam memahami sejarah dan batas tanah yang telah ditetapkan sebelumnya.
2. Pengukuran lapangan. Langkah kedua yang harus dilakukan yaitu dengan melakukan pengukuran lapangan oleh tim ahli survei guna menentukan batas-batas tanah sesuai dengan informasi yang tertera dalam dokumen. Penggunaan alat-alat pengukuran seperti GPS dan peralatan survei lainnya digunakan untuk mengukur dengan akurat titik-titik batas tanah.
3. Pemasangan tanda batas. Setelah tanah teridentifikasi melalui pengukuran, tanda batas kemudian dipasang untuk menandai batas tersebut secara fisik.
4. Dokumentasi. Hasil pengukuran dan penetapan tanda batas bidang tanah selanjutnya didokumentasikan dalam bentuk laporan survei yang mencakup informasi mengenai batas-batas tanah, koordinat

⁴⁰ Darmawan, "Identifikasi Masalah Dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017, Hlm.125

GPS, dan detail teknis lainnya. Dokumentasi ini penting sebagai bukti legal mengenai batas tanah yang telah ditetapkan.

5. Verifikasi dan persetujuan. Sebelum penetapan tanda batas final, proses verifikasi dilakukan untuk memastikan keakuratan data yang diperoleh. Pihak yang terlibat, termasuk pemilik tanah, biasanya memberikan persetujuan terhadap penetapan tanda batas sebelum proses selanjutnya dilakukan.

Selain langkah-langkah yang telah disebutkan diatas, dalam penetapan batas juga terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, diantaranya yaitu⁴¹ :

1. Penetapan batas bidang tanah dibedakan atas tanah hak dan tanah negara.
2. Penetapan batas yang pada dasarnya dilakukan secara *contradiktoire delimitatie*. Berdasarkan penunjukan batas oleh pemilik tanah (atau kuasanya yang sah) dan sedapat mungkin disetujui oleh pemilik tanah yang berbatasan.
3. Prinsip utama dalam menetapkan batas-batas bidang tanah dan memasang tanda batasnya adalah dilakukan oleh pemilik tanah yang memiliki hak atasnya, dengan memperhatikan kesepakatan dengan pemilik tanah yang berbatasan. Jika pemilik tanah yang berbatasan tidak hadir pada waktu yang ditentukan, penetapan batas akan

⁴¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 Ayat 5 PMNA/KBPN*, Jakarta: Badan Pertanahan Nasional

dilakukan secara provisional berdasarkan penunjukan dari pemilik tanah yang ada.

4. Secara fisik, hasil penetapan batas dapat terlihat dari pemasangan tugu tanda batas di setiap sudut batas bidang tanah. Secara formal, penetapan batas melalui proses *contradiktoire delimitatie* dapat dilihat dari adanya tanda tangan dari semua pihak terkait (pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan) pada daftar isian 201. Namun, jika terjadi perselisihan batas atau pemilik tanah yang berbatasan tidak hadir sehingga batas sementara diterapkan, hal ini akan dicatat dalam DI 201 dalam bentuk sketsa bidang tanah dan juga pada Gambar Ukur.
5. Khususnya untuk tanah negara atau tanah yang diproses melalui pengakuan hak, penetapan batas bidang tanah harus memperhatikan sempadan jalan dan sungai (Rencana Detail Tata Ruang Wilayah).
6. Tanda batas bidang tanah dibuat dari pipa besi, paralon, kayu, tugu beton, dan lain-lain (yang bentuk, bahan, ukuran serta konstruksinya dibuat sesuai ketentuan Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997), dipasang pada setiap sudut batas tanah. Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena terpasang benda tetap seperti pagar beton, pagar tembok, atau tugu patok, tidak harus dipasang tanda batasnya.

Proses penetapan tanda batas bidang tanah membutuhkan ketelitian dan keakuratan yang tinggi agar batas tanah dapat ditetapkan

secara jelas dan akurat. Melibatkan ahli survei yang berpengalaman dan memastikan koordinasi yang baik antara semua pihak terkait dapat membantu memastikan proses ini berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis, jika pengukuran bidang-bidang tanah dilakukan oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional, penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi. Namun, jika pengukuran dilakukan oleh pihak ketiga, penetapan batas dilakukan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi, sesuai dengan Pasal 57 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997. Penetapan batas bidang tanah dilakukan sebelum pelaksanaan pengukuran dan setelah pemasangan tanda-tanda batas sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23 PP No. 24 Tahun 1997. Hasil penetapan batas tersebut dicatat dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) sesuai dengan Pasal 19 ayat 5 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.⁴²

2.3 Permasalahan Hukum yang Timbul dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu inisiatif pemerintah Indonesia untuk mempercepat proses sertifikasi

⁴² *Ibid.*,

tanah di seluruh wilayah Indonesia. Meskipun program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelaksanaannya di lapangan menghadapi berbagai tantangan hukum yang kompleks. Bab ini akan menguraikan permasalahan-permasalahan hukum yang muncul dalam pelaksanaan PTSL, termasuk sengketa tanah, keterbatasan dokumen, penolakan masyarakat, birokrasi, keterbatasan sumber daya, konflik peraturan, masalah teknis, dan isu-isu terkait hak ulayat dan tanah adat.⁴³

Suatu kegiatan dalam penempatan batas bidang-bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah disebut asas *Contradictoire Delimitatie*. Kontradiktur delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas dengan keputusan pengadilan (Pasal 17, 18, 19 PP No. 24 Tahun 1997).⁴⁴ Oleh

⁴³ Santoso, "Pendaftaran Pendaftaran Tanah di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya", *Prosiding Seminar Nasional Pendaftaran Pendaftaran Tanah Di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL dan Respon Solusinya*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2017, Hlm.45

⁴⁴ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), 2018, DOI: [dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217](https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217), Hlm.95

karena itu kesepakatan/ persetujuan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan merupakan kewajiban dalam dalam pendaftaran tanah.

Banyak pemilik tanah yang tidak memiliki dokumen kepemilikan yang lengkap atau valid. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kehilangan dokumen, pemalsuan dokumen, atau dokumen yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ketidaklengkapan atau ketidakvalidan dokumen kepemilikan tanah menyebabkan proses verifikasi menjadi rumit dan sering kali memerlukan waktu yang lama. Akibatnya, banyak tanah yang tidak dapat segera disertifikasi melalui program PTSL.⁴⁵

Penolakan masyarakat terhadap program PTSL juga menjadi tantangan tersendiri. Beberapa masyarakat menolak program ini karena ketidakpercayaan terhadap pemerintah atau ketidakpahaman mengenai manfaat program. Penolakan ini sering kali disebabkan oleh kurangnya sosialisasi dan edukasi mengenai tujuan dan prosedur PTSL. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan pendekatan yang lebih inklusif dan partisipatif dalam melibatkan masyarakat dalam proses PTSL.

Proses birokrasi yang panjang dan rumit sering kali menghambat pelaksanaan PTSL. Selain itu, praktik korupsi dan pungutan liar di tingkat birokrasi menambah beban bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan tanah mereka.⁴⁶ Masalah birokrasi ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan memperlambat proses sertifikasi tanah. Reformasi birokrasi yang mendukung

⁴⁵ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah* (Bhuana Imlu Populer, 2019), hlm.148.

⁴⁶ *Ibid.*, Hlm.96

pelayanan yang cepat, transparan, dan bebas dari korupsi sangat diperlukan untuk memperbaiki pelaksanaan PTSL.

Keterbatasan sumber daya manusia dan fasilitas yang memadai juga menjadi kendala dalam pelaksanaan PTSL. Di banyak daerah, terutama di wilayah terpencil, terdapat kekurangan petugas yang terlatih dan peralatan yang memadai untuk melakukan pengukuran dan verifikasi tanah. Keterbatasan ini menyebabkan proses pendaftaran tanah menjadi lambat dan tidak efisien, serta meningkatkan kemungkinan terjadinya kesalahan dalam pengukuran dan pendataan.

Perbedaan antara peraturan nasional dan peraturan daerah juga dapat menyebabkan konflik dalam pelaksanaan PTSL. Beberapa daerah memiliki peraturan lokal yang mungkin tidak sepenuhnya sejalan dengan kebijakan nasional mengenai PTSL. Konflik antara peraturan ini dapat menyebabkan kebingungan dan hambatan dalam implementasi program di lapangan. Diperlukan koordinasi yang lebih baik antara pemerintah pusat dan daerah untuk mengharmonisasikan peraturan yang ada.⁴⁷

Kesalahan teknis dalam pengukuran tanah atau ketidak sesuaian data administrasi dapat menyebabkan masalah dalam penerbitan sertifikat tanah. Kesalahan ini dapat berakibat pada penerbitan sertifikat yang tidak akurat atau tumpang tindih kepemilikan. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan peningkatan kapasitas teknis dan administratif petugas yang terlibat dalam

⁴⁷ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah* (Bhuana Imlu Populer, 2019), hlm.153.

pelaksanaan PTSL, serta penggunaan teknologi yang lebih canggih untuk meningkatkan akurasi pengukuran dan pendataan.

