

Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Kantor Pertanahan Kota Medan

Legal Analysis of Implementation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Regulation Number 6 of 2018 at the Medan City Land Office

Suci Rahmadani, Isnaini* & M. Ridha Haykal Amal

Program Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Medan Area, Indonesia

Diterima: 19 Februari 2023; Direview: 02 Mei 2023; Disetujui: 17 Mei 2023

*Corresponding Email: isnaini@staff.uma.ac.id

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji pengaturan hukum mekanisme dan kendala serta hambatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Medan. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif analisis. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menghimpun data primer yang diperoleh dengan menggunakan penelitian lapangan dan data sekunder yang diperoleh dengan menggunakan penelitian kepustakaan yang selanjutnya kedua data tersebut dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pelaksanaan PTSL di Kota Medan sudah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dan juga pelaksanaannya sesuai dengan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022. Kendala dan hambatan diantaranya, Kurangnya Kesadaran Masyarakat Akan Pentingnya Sertipikat Tanah, Ketidaklengkapan Syarat dan surat tanah sesuai dengan riwayat perolehannya Dari Peserta PTSL, Keberatan Masyarakat Terkait Pembayaran BPHTB, Adanya Tanah Absentee dan Tanah Terlantar. Kendala/hambatan tersebut membuat pelaksanaan kegiatan PTSL menjadi terlambat untuk diselesaikan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan.

Kata Kunci: Analisis Hukum; Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; Mekanisme; Hambatan dan Hambatan

Abstract

This article aims to analyze and examine the legal arrangements of mechanisms and constraints as well as obstacles to the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) at the Medan City Land Office. This study uses empirical legal research that is descriptive analysis. The approach used in this study is a statutory approach and a conceptual approach. This study collected primary data obtained by using field research and secondary data obtained by using library research, which were then analyzed qualitatively. The results of this study indicate that the implementation of PTSL is regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration. The implementation of PTSL in Medan City is based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018 and also its implementation is in accordance with the Complete Systematic Land Registration Technical Guidelines Number 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 January 26, 2022. Obstacles and obstacles include, Lack of Public Awareness of the Importance of Land Certificates, Incomplete requirements and land certificates in accordance with the history of their acquisition from PTSL Participants, Public Objections Regarding BPHTB Payments, Absentee Land and Abandoned Land. These constraints/obstacles make the implementation of PTSL activities too late to be completed in accordance with a predetermined target time.

Keywords: Legal Analysis; Complete Systematic Land Registration; Mechanism; Barriers and Obstacles

How to Cite: Rahmadani, S. Isnaini & Amal, M.R.H. (2023). Analisis Hukum Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 5 (4): 2958-2969.



PENDAHULUAN

Saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 51 juta bidang tanah telah terdaftar. 79 juta bidang tanah sisanya menjadi target kegiatan pendaftaran tanah, sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) (Kementerian Komunikasi Dan Informatika Republik Indonesia, Program PTSL *Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target* (Humas ATR/BPN bersama Tim Komunikasi Pemerintah Kemkominfo, 2018). Kondisi seperti ini bila dibiarkan berlangsung terus-menerus tanpa adanya upaya dari pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melaksanakan program sosialisasi akan arti pentingnya pendaftaran tanah untuk menimbulkan pengkonkritan dalam hal kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah di masyarakat, maka akan timbul permasalahan yang lebih kompleks lagi terhadap tertib administrasi hak kepemilikan atas tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat tersebut, bahkan akan dapat menimbulkan perseteruan/sengketa diantara sesama anggota masyarakat dalam penguasaan fisik atas tanah yang ada di tengah-tengah masyarakat.

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 ayat 1 dan 2, disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan itu di atur dalam Peraturan Pemerintah. Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan; a). Pengukuran, Perpetaan, dan Pembukuan Tanah; b). Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c). Pemberian surat-surat tanda bukti Hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 19 tersebut maka pemerintah membuat Peraturan Pemerintah sebagai Peraturan Pelaksana terhadap Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia atau PP nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertipikat yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur (Santoso, 2010).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan langkah operasional untuk melakukan pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rancangan kerja yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah dan dilaksanakan di wilayah desa atau/ kelurahan. Pada pendaftaran tanah secara sistematis ini biaya yang dikeluarkan relatif murah dan waktunya relatif lebih cepat karena kegiatan ini dilaksanakan oleh Pemerintah.

Dalam pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat segera diketahui pula. Selain itu cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

Dalam rangka untuk menjalankan amanah tersebut, pemerintah mengeluarkan kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria yang dilaksanakan sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Tujuan Proyek Operasi Nasional Agraria yaitu upaya dalam melaksanakan Garis-garis Besar Haluan Negara dan Catur Tertib di bidang pertanahan, khususnya dalam pemberian sertipikat kepada masyarakat yang belum memilikinya. Kelemahan dari Proyek Operasi Nasional Agraria yaitu sejak 1981 hingga 2016 ternyata hanya berhasil menyertifikatkan tanah sebanyak 44% saja, sehingga masih kurang 56% di seluruh Indonesia (Ihsanuddin, 2016). Upaya percepatan pendaftaran tanah melalui PRONA tidak mencapai target sehingga digagas pada tahun 2015, program pemerintah yang juga melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).



Pada tahun 2016 telah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis. Program nasional agraria yang selanjutnya disingkat PRONA tersebut memiliki pengertian program percepatan penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis dan berkesinambungan desa/kelurahan demi desa/kelurahan di seluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan strategi pembangunan dari pinggiran.

Perkembangannya, untuk mewujudkan tujuan dari dilakukannya percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh Republik Indonesia dirasa belum mengatur pemanfaatan tenaga profesional dan industri survei dan pemetaan, serta masih terbatasnya sumber-sumber pembiayaan dalam rangka pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah lengkap, sehingga perlu disempurnakan, maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Istilah Program Nasional (PRONA), Program Nasional Agraria yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016, sudah tidak ditemukan lagi dalam ketentuan umum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016. Istilah yang dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 pada ketentuan umum Pasal 1 angka 1 nya yakni pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang mempunyai makna kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 ternyata dinilai belum mengakomodir kebutuhan yang ada, maka aturan tersebut diubah dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017. Tidak berselang lama, peraturan menteri ini pun dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, namun semua ketentuan pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017.

Pada tahun 2018, muncul peraturan menteri kembali yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Alasan adanya peraturan menteri ini karena masih terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, sehingga memerlukan penyempurnaan substansi/materi dengan menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya agar terselenggara pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia.

PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 angka (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). PTSL merupakan program sertifikasi tanah dari pemerintah, hal ini dikarenakan masih banyaknya tanah yang belum bersertipikat. Selain itu, lambatnya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi perhatian pemerintah, sehingga melalui kementerian ATR/BPN diluncurkannya Program Prioritas Nasional yang berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut.



Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk mempromosikan potensi kantor BPN sebagai penyelenggara kegiatan PTSL dalam persertifikatan agar pemilik tanah dapat memiliki kepastian hukum atas tanahnya. Kegiatan inipun diharapkan dapat membantu masyarakat dalam kepengurusan sertifikat tanah dan kegiatan ini juga diharapkan dapat menjadi tolak ukur bagi kegiatan pemerintah dalam menyukseskan salah satu program kerja Presiden sesuai dengan Nawacitanya yaitu semua tanah di Indonesia harus bersertifikat sehingga masyarakat pemilik tanah dapat memiliki kepastian hukum atas tanahnya (Jamaluddin et al., 2021).

PTSL dilaksanakan langsung oleh Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten dan Kota dan diawasi oleh Kantor Wilayah Pertanahan ditingkat provinsi. Disamping itu, PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, 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.

Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk. Dalam melaksanakan tugasnya panitia adjudikasi dibantu oleh satuan pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas dan kegiatannya diatur oleh Menteri Agraria (Ismaya, 2013). Pada intinya tujuan PTSL sendiri adalah untuk melakukan percepatan terhadap pendaftaran tanah di Indonesia. Maka dari itu perlu dilakukan pelaksanaan yang serius dalam menjalaninya.

Untuk menjamin kepastian hukum program PTSL, serta untuk mengurangi sengketa Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan jelas, sumberdaya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN. Secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran tanah seluruh Indonesia.

Meskipun berbagai regulasi sebagai payung hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun terdapat pertentangan aturan PTSL secara vertikal maupun horizontal dengan peraturan lainnya yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah. Adapun peraturan tersebut diantaranya akan diuraikan pada tabel dibawah ini:

Tabel 1. Pertentangan Peraturan PTSL Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait

No	Perihal	Ketentuan Dalam Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018	Disharmoni Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait
1.	Waktu Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Peta Bidang-Bidang Tnah	14 Hari kalender, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2)	30 Hari Kalender, sebagaimana diatur dalam: Pasal 26 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 63 ayat (2) PMNA/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1997
2.	Penunjukan Bukti Pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB	Tidak Wajib membuktikan pembayaran PPh dan/atau BPHTB sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (1)	Wajib membuktikan pembayaran PPh dan/atau BPHTB sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam: Pasal 91 ayat (3) UU No. 28 Tahun 2009 Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 tahun 2016

Sumber : Data Sekunder yang diolah 2022



Uraian tabel 1 menunjukkan bahwa, terdapat pertentangan sehubungan jangka waktu pengumuman hasil data yuridis dan data fisik, dan terkait penunjukan bukti pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB dihadapan pejabat berwenang. Adanya pertentangan tersebut menyebabkan timbulnya berbagai masalah hukum, ekonomi dan sosial, yang pada akhirnya menimbulkan kekacauan sistem hukum, ketidakpastian hukum, dan ketidakadilan bagi masyarakat.

Salah satu wilayah di Indonesia yang mengikuti program PTSL yaitu Kota Medan, dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir terdapat data target dan realisasi Program Kegiatan PTSL yang akan disebutkan sebagai berikut:

Tabel 2. Target Dan Realisasi Kegiatan PTSL Di Kota Medan Pada Tahun 2019-2022

Tahun	Target (Bidang)		Realisasi	
	Sertipikah Hak Atas Tanah (SHT)	Peta Bidang Tanah (PBT)	Sertipikat Hak Atas Tanah (SHT)	Peta Bidang (PBT)
2019	15000	21085	66173	20876
2020	3000	3600	3000	3600
2021	2018	20500	2018	20500
2022	4000	16304	4000	15552

Sumber data diolah, 2022

Berdasarkan uraian table 2 menunjukkan bahwa masih banyak bidang tanah yang masih belum tersertipikasi dalam kegiatan program PTSL di wilayah Kota Medan yang dapat dilihat dari jumlah Peta Bidang Tanah (PBT) yang lebih banyak dibandingkan dengan tanah yang telah disertipikasi di Kota Medan. Selain itu juga dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas. Hal-hal tersebut Hambatan-hambatan ini di antaranya Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB), Sumber Daya Manusia, sarana dan prasarana, tanah absentee, tanah kelebihan maksimum, dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis dan penerapan asas kontradiktur delimitasi, dari hambatan-hambatan ini dideskripsikan dan memberikan solusi terhadap pelaksanaan PTSL. Berdasarkan hal tersebut di atas maka tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis dan mengkaji pengaturan hukum, mekanisme Pelaksanaan dan kendala serta hambatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Medan.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian ini merupakan Penelitian Yuridis Empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat (Salim & Nurbani, 2017). Penelitian ini bersifat deskriptif. Dalam penelitian Deskriptif dapat membentuk teori-teori baru atau dapat memperkuat teori yang sudah ada. Deskriptif analitis merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang bertujuan agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku (Diantha, 2016).

Penelitian ini memerlukan berbagai pendekatan penelitian. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Sebagai penelitian untuk kegiatan praktis, diperlukan dalam mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara regulasi dan undang-undang (Mahmud Marzuki, 2005).



Selanjutnya, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari perundang-undangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep, dan azas-azas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Hasil telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu dan pengaturan hukum lainnya yang berkaitan dengan pengaturan PTSL.

Penelitian hukum normatif, data yang diperlukan adalah data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas (kadir Muhammad, 2004). Dari sudut pandang informasi, maka bahan pustaka dapat dibagi dalam tiga kelompok yaitu:

Bahan Hukum Primer yakni bahan-bahan hukum yang mengikat dan mencakup: Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Bahan Hukum Sekunder, bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari: Buku, Karya ilmiah (Paper, Makalah, Jurnal, Skripsi, Tesis, Disertasi), serta, Pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan objek telaah penelitian ini.

Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang, bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berupa: Kamus, Ensiklopedia, Majalah, Surat kabar.

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, serta penelitian terdahulu yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, serta karya ilmiah lainnya. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dengan wawancara kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tahun 2022 pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

Alat pengumpulan data yang dilakukan dengan studi dokumen yang dikumpulkan dengan cara studi pustaka yang dilakukan di perpustakaan, penelusuran katalog, maupun *browsing* internet untuk memperoleh jawaban-jawaban akan pokok permasalahan yang akan dikaji dan dianalisis sehingga dapat di deskripsikan secara ilmiah.

Analisis data adalah proses pemeriksaan, pembersihan, transformasi, dan pemodelan data dengan tujuan untuk menemukan informasi yang bermanfaat untuk menunjukkan dan mendukung proses pengambilan kesimpulan dalam sebuah penelitian. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa analisis data dapat dirumuskan sebagai sesuatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu (Soekanto, 1982).

Analisis data merupakan hal yang sangat penting, karena data yang salah akan mengakibatkan hasil analisa yang salah. Analisa yang salah akan memberikan interpretasi yang salah. Interpretasi yang salah akan menghasilkan rekomendasi yang salah. Rekomendasi yang salah akan mengakibatkan perencanaan program yang salah. Perencanaan program yang salah akan menghasilkan pelaksanaan kegiatan yang salah dan pada akhirnya tidak akan memecahkan masalah bahkan bisa menimbulkan masalah baru.

Analisis untuk data kualitatif dilakukan dengan cara pemilihan aturan-aturan dan mekanisme yang terkait penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) menurut sistem hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia, dan membuat sistematika dari peraturan-peraturan tersebut sehingga akan diperoleh deskripsi mengenai objek yang diteliti. Dan sehingga mendapatkan jawaban sesuai dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini secara komprehensif, holistik dan mendalam. Setelah analisis data selesai maka hasilnya kemudian akan

disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti (Sutopo, 1998). Dari hasil tersebut kemudian ditariklah kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Disharmoni Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Disharmoni merupakan lawan darikata harmoni yakni ketidakselarasan atau ketidakserasian(Indonesia, 2011). Disharmoni (ketidakselarasan atau ketidakserasian) di bidang hukum sering dijumpai di Indonesia, hal ini antara lain disebabkan karena banyaknya jenis peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh berbagai instansi, yang satu sama lain seringkali tidak berkoordinasi secara baik.

Disharmonisasi peraturan perundang-undangan memiliki makna adanya ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya. Hal ini tentu bertentangan dengan prinsip-prinsip negara hukum baik secara materiel maupun formil. Secara materiel terkait dengan adanya ketidaktertiban suatu masyarakat akibat adanya peraturan perundang-undangan yang tidak menjamin ketidakpastian hukum, hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 D ayat (1) berbunyi: "Setiap orang berhak untuk mendapatkan pengakuan, jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum"

Penelitian ini salah satunya membahas mengenai peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah di Indonesia khususnya program PTSL. Dalam perkembangan pengaturan hukumnya juga terdapat disharmoni antar peraturan perundang-undangan terkait sebagaimana akan diuraikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 3. Disharmoni Peraturan PTSL Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait

No	Perihal	Ketentuan Dalam Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018	Disharmoni Dengan Peraturan Perundang-undangan Terkait
1.	Waktu Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis	14 Hari kalender, sebagaimana diatur dalam Pasal 24	30 Hari Kalender, sebagaimana diatur dalam: Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 63 PMNA/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1997
2.	Penunjukan Bukti Pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB	Tidak Wajib membuktikan pembayaran PPh dan/atau BPHTB sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33	Wajib membuktikan pembayaran PPh dan/atau BPHTB sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam: Pasal 91 UU PDRD Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 tahun 2016

Sumber : Data Sekunder Yang Diolah

Disharmoni peraturan PTSL dengan peraturan perundang-undangan terkait juga akan dijelaskan secara mendalam dengan penjelasan yang akan diuraikan sebagai berikut: Disharmoni Pengaturan Terkait Waktu Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis

Kegiatan Pendaftaran Tanah diharapkan memberikan kepastian dan perlindungan hukum, tak terkecuali dalam kegiatan pendaftaran tanah melalui program PTSL. Salah satu persoalan penting terkait dengan kepastian hukum tersebut adalah asas publisitas yang mempuyai perbedaan pengaturan antara peraturan pemerintah dengan peraturan menteri. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis.

Pengaturan terkait jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis kegiatan program PTSL diatur dalam Pasal 24 Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018 Tentang PTSL yakni selama 14 (empat belas) hari, hal ini berbeda dengan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 63 PMNA/ Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan 30 (tiga puluh) hari. Bunyi pasal tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

Pasal 24 Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018: “Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan”.

Dan perbedaannya dapat dilihat dari 2 (dua) Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997: Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pasal 63 PMNA No. 3 Tahun 1997: Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan.

Uraian pasal-pasal diatas membuktikan adanya disharmoni terkait waktu Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis. Disharmoni Pengaturan Terkait Penunjukan Bukti Pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB Dihadapan Pejabat Berwenang

Kegiatan Pendaftaran Tanah dan peralihan hak atas tanah merupakan salah satu kegiatan ekonomis, sehingga dalam kegiatan tersebut terdapat kewajiban perpajakan diantaranya PPh, dan/atau BPHTB (Mujiburohman, 2018). Pengaturan terkait kewajiban penunjukan bukti pembayaran PPh dan/atau BPHTB kegiatan pendaftaran tanah sebelum penerbitan sertipikat kepada pejabat berwenang sebagaimana diatur dalam Pasal 91 ayat (3) UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang PDRD dan Pasal 3 ayat (5) PP 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, hal ini berbeda dengan Pasal 33 Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018 Tentang PTSL yang tidak mewajibkan penunjukan bukti pembayaran PPh dan/atau BPHTB tersebut.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah penunjukan bukti pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB kepada pejabat yang berwenang merupakan hal yang wajib sebagaimana yang diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 91 ayat (3) UU PDRD; Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 3 ayat (5) PP No. 34 tahun 2016: Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.

Namun, terdapat pertentangan dengan ketentuan yang mengatur kegiatan PTSL yang diatur dalam pasal berikut: Pasal 33 ayat (1) Permen ATR/ Ka. BPN 6 Tahun 2018: Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih



adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.

Uraian pasal-pasal diatas membuktikan adanya disharmoni terkait penunjukan Bukti Pembayaran PPh, dan/ atau BPHTB kepada pejabat berwenang sebelum penerbitan SHAT.

Mekanisme Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kota Medan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. PTSL merupakan program sertifikasi tanah dari pemerintah, hal ini dikarenakan masih banyaknya tanah yang belum bersertipikat. Selain itu, lambatnya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi perhatian pemerintah, sehingga melalui kementerian ATR/BPN diluncurkannya Program Prioritas Nasional yang berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut.

PTSL dilaksanakan langsung oleh Kantor Pertanahan yang ada di Kabupaten dan Kota dan diawasi oleh Kantor Wilayah Pertanahan ditingkat provinsi. Disamping itu, PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, 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.

Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi, yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk. Dalam melaksanakan tugasnya panitia adjudikasi dibantu oleh satuan pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas dan kegiatannya diatur oleh Menteri Agraria (Ismaya, 2013).

Pada intinya tujuan PTSL sendiri adalah untuk melakukan percepatan terhadap pendaftaran tanah di Indonesia. Maka dari itu perlu dilakukan pelaksanaan yang serius dalam menjalaninya. Sebagaimana prosedur dan tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 pada pasal 4 dan pelaksanaannya mengikuti Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022 dengan tahapan-tahapan sebagai berikut: Perencanaan; Penetapan Lokasi; Persiapan; Pembentukan Dan Penetapan Panitia Adjudikasi PTSL Dan Satuan Tugas; Penyuluhan; Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis; Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak; Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis serta pengesahannya; Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak; Pembukuan Hak; Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah; Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan; dan Pelaporan

Kendala Dan Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan di Kota Medan dilakukan pada tiap kelurahan. Kebijakan ini menjadi Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat. Namun dalam pelaksanaannya, sering ditemukan kendala-kendala yang menjadikan pelaksanaan kegiatan PTSL di Kota Medan menjadi terhambat.

Kendala adalah halangan, hambatan, atau rintangan. Kendala dalam hal ini merupakan faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran. Dalam mengupayakan sesuatu hal, kendala atau hambatan itu pasti ada. Kendala mengiringi dimanapun segala macam upaya yang dilakukan oleh seseorang baik itu kendala yang sifatnya ringan maupun berat. Kendala atau hambatan adalah segala sesuatu yang membuat jalannya sebuah upaya atau tindakan menjadi tidak lancar atau tidak berjalan rencana. Suatu upaya manusia yang positif atau pun bernilai kebaikan, pastilah ada kendala/ hambatan yang menyertainya, terlebih yang berkaitan dengan hubungan sosial antar individu yang dimana adanya perbedaan cara pandang, pemahaman dan bahkan kepentingan Hal tersebut menimbulkan kerumitan sendiri untuk dipikirkan dan dihadapi oleh seseorang yang menghadapinya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui PTSL di Kantor Pertanahan Kota Medan, tentu saja tidak semudah yang dibayangkan. Ada berbagai hal yang menghambat ataupun menjadi kendala dalam suatu proses kegiatan PTSL di Kota Medan. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan dalam pelaksanaan PTSL di Kota Medan selama ini, antara lain sebagai berikut:

Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat tanah. Salah satu kendala dalam pelaksanaan PTSL yaitu kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat. Kurangnya pengetahuan warga serta kepercayaan warga untuk melakukan pengurusan berkas agraria (surat kepemilikan tanah/sertipikat tanah) menghambat pelaksanaan kegiatan PTSL. Kendati biaya pengurusan pendaftaran pertama kali melalui kegiatan PTSL tidak dikenakan biaya, namun masyarakat masih enggan mendaftarkan tanahnya melalui kegiatan PTSL karena masih ada biaya BPHTB yang harus dibayarkan apabila terkena pajak BPHTB. Masyarakat masih banyak yang keberatan untuk membayar pajak BPHTB. Hal ini menjadi tantangan yang serius dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan.

Ketidaklengkapan syarat dari pemohon. Terkait dengan pendaftaran tanah, ada beberapa syarat yang harus di penuhi oleh pemohon seperti mengisi formulir pendaftaran dan mengisi blnako yang disediakan sesuai lampiran pada ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018, kemudian melengkapi berkas-berkas pendukung seperti fotocopy KTP, Kartu Keluarga dan alas hak atau surat tanah. Di Kota Medan sering ditemukan tidak lengkapnya surat-surat atau alas hak yang dilampirkan peserta PTSL, seperti belum dibuatnya surat keterangan ahli waris atau surat pembagian waris ketika pemegang di surat tanah tersebut telah meninggal dunia. Sedangkan para ahli waris ada yang berada di luar kota, hal tersebut menjadi kendala karena harus mengumpulkan seluruh ahli waris untuk penandatanganan di surat keterangan ahli waris maupun pembagian waris tersebut.

Alas hak tanah harus dilengkapi dengan baik. Waktu penguasaan tanah minimal selama 20 tahun bagi yang belum memiliki surat tanah. Pemohon kadang kesulitan untuk melengkapi surat-surat terdahulu sesuai dengan perolehan riwayat tanahnya, meskipun hanya selebar surat saja. Walaupun surat tersebut hanya sebagai pendukungnya, namun tetap harus dilengkapi.

Keberatan masyarakat terkait pembayaran BPHTB. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Masyarakat Kota Medan dalam kegiatan PTSL berkeberatan jika harus membayar BPHTB, seperti yang kita ketahui sesuai amanah Presiden Joko Widodo bahwa PTSL itu gratis. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya ada yang harus dibayarkan, yaitu pajak BPHTB bagi yang terkena pajak.

Hal senada juga disampaikan oleh Zulhelmi Elita Juliani selaku Sekretaris Panitia Ajudikasi kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Medan mengatakan, Masyarakat masih keberatan bila membayar BPHTB, walaupun pembayaran BPHTB sudah dipotong 75% (tujuh puluh lima persen). Masyarakat mau BPHTB digratiskan.

Adanya tanah absentee, dan tanah terlantar. Pemilikan tanah secara absentee adalah pemilikan tanah yang letaknya di luar tempat tinggal pemiliknya, misalnya berbeda daerah atau kecamatan. Dalam ketentuan hukum tanah absentee wajib mengalihkan hak atas tanahnya dalam jangka waktu 6 bulan kepada orang lain di kecamatan tempat di mana letak tanah atau pemiliknya pindah ke kecamatan lain. Larangan pemilikan tanah secara absentee karena melanggar asas



dalam Pasal 10 UUPA yang menyatakan bahwa tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Demikian pula asas larangan pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas (Pasal 7 UUPA) sebagai upaya mencegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Serta larangan menelantarkan tanah (Pasal 27 UUPA). Namun dalam kenyataannya masih banyak terdapat orang yang memiliki tanah pertanian secara absentee dan tanah yang melampaui batas serta menelantarkan tanahnya. Adanya Tanah Absentee dan Tanah Terlantar menjadi salah satu faktor penghambat pelaksanaan kegiatan PTSL bagi Kantor Pertanahan Kota Medan.

Secara garis besar uraian kendala dan hambatan diatas merupakan faktor yang menghambat pelaksanaan kegiatan PTSL yang ditetapkan Kantor Pertanahan Kota Medan. Hal tersebut harus diatasi agar pelaksanaan PTSL di Kota Medan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku dan tidak mengakibatkan masalah di kemudian hari. Terdapat upaya Dalam Mengatasi Kendala Dan Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Medan yang akan diuraikan pada sub bab berikutnya.

SIMPULAN

Pelaksanaan PTSL di Kota Medan sudah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan juga pelaksanaannya sesuai dengan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis/-100.HK.02.01/I/2022 tanggal 26 Januari 2022. Namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan kendala dan hambatan, sehingga pencapaian target dalam program PTSL mengalami kegagalan.

Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Medan mengalami kendala dan hambatan diantaranya, Kurangnya Kesadaran Masyarakat Akan Pentingnya Sertipikat Tanah, Ketidaklengkapan Syarat dan surat tanah sesuai dengan riwayat perolehannya Dari Peserta PTSL, Keberatan Masyarakat Terkait Pembayaran BPHTB, Adanya Tanah Absentee dan Tanah Terlantar. Berbagai kendala/hambatan tersebut membuat pelaksanaan kegiatan PTSL menjadi terhambat untuk diselesaikan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan. Dalam mengatasi kendala dalam upaya pendaftaran tanah melalui PTSL, Kantor Pertanahan Kota Medan mengupayakan untuk melakukan sosialisasi secara aktif dan intens terhadap masyarakat, dan berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Medan untuk ikut serta mensukseskan program PTSL yang termasuk dalam Program Nasional Pemerintah dengan menihilkan BPHTB untuk terwujudnya pensertipikatan tanah pada seluruh bidang tanah di wilayah Kota Medan.

DAFTAR PUSTAKA

- Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media.
- Humas ATR/BPN bersama Tim Komunikasi Pemerintah Kemkominfo. (2018, April). Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target. *Kemkominfo Republik Indonesia*.
- Ihsanuddin. (2016, October). Jokowi: Prona Sudah 35 Tahun, Baru 44 Persen Tanah Warga Bersertifikat. *Kompas*.
- Indonesia, R. (2011). Depertemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia. In *PT. Gramedia*. PT. Gramedia.
- Ismaya, S. (2013). *Hukum Administrasi Pertanahan*. Graha Ilmu.
- Jamaluddin, J., Nursadrina, N., Nasrullah, M. N. M., Darwis, M., & Salam, R. (2021). Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar. *Jurnal Pallangga Praja (JPP)*, 11–17.
- kadir Muhammad, A. (2004). Hukum dan Penelitian Hukum, PT. In *Citra Aditya Bakti*. Citra Aditya Bakti.
- Mahmud Marzuki, P. (2005). Penelitian hukum. In *Kencana Prenada Media*. Kencana Prenada Media.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1), 88–101.
- Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (2017). *Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi/Salim HS*. Rajawali Pers.
- Santoso, U. (2010). Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. In *Kencana Prenada Media Group*. Kencana Prenada Media Group.



Soekanto, S. (1982). Kesadaran hukum dan kepatuhan hukum. In *Rajawali Pers*. Rajawali Pers.

Sutopo, H. B. (1998). Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II. In *UNS Press*. UNS Press.

