

Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap di Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate

Siti Barora Sinay (Ketua)¹, Rasty Amalia Faroek (Anggota 1)^{2*}

^{1,2} Fakultas Hukum, Universitas Khairun, Ternate, Indonesia

Info Artikel

Diterima 27 November 2024
Ditelaah 08 Desember 2024
Disetujui 30 Desember 2024
Terpublikasi 31 Desember 2024

*Penulis untuk korespondensi
rastyamalia2401@gmail.com

Kata Kunci:
*Perlindungan Hukum;
Pendaftaran Tanah; Sistematis
lengkap*

ABSTRAK

Perlindungan hukum hak atas tanah dijamin dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pemerintah berkewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah harus didaftarkan. Pemberian sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya pemerintah dalam melindungi kepemilikan tanah dan pengakuan hukum rakyat. Penyelenggaraan PTSL kebijakan yang dilaksanakan pemerintah melalui Kementerian Agraria Penerimaan dan pemberian sertifikat tanah sebagai keputusan pejabat yang berwenang tentunya mendapat pengakuan hukum, karena penerbitan dan pemberian sertifikat tanah melalui pelaksanaan PTSL dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Keabsahan sertifikat melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, dapat dilihat dari dua aspek, pertama keabsahan formalitas, yaitu sertifikat tanah diterbitkan oleh lembaga yang berwenang. Keabsahan materil sertifikast tanah masih bersifat relatif, karena sistem pendaftaran tanah menganut stlssel negatif yang bertendensi positif. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, yakni adanya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, karena sertifikat tanah melalui bukti kepemilikan dan sebagai alat pembuktian di pengadilan. Oleh karenanya, sertifikat tanah dianggap sah dan pihak yang tertera dalam sertifikat dianggap sebagai pemilik tanah sepanjang tidak ada piha lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Tanah yang belum bersertifikat HM (Hak Milik) melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Maliaro Ternate Tengah Kota Ternate ada dua yaitu Pertama, perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Dan kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Hasil dari kegiatan ini selanjutnya akan dibuat sebuah artikel Pengabdian Kepada Masyarakat dan terpublikasi pada jurnal nasional dan juga Hak Kekayaan Intelektual yang terdaftar pada Kementerian Hukum dan HAM.

Keywords:

*Legal Protection; Land
Registration; Complete systematic*

ABSTRACT

Legal protection of land rights is guaranteed in Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles (UUPA). The government is obliged to carry out land registration in all regions of the Republic of Indonesia. The legal basis for the implementation of land registration in Indonesia is regulated in Article 19 paragraph (1) of the UUPA, which states that to ensure legal certainty land

rights must be registered. The granting of land certificates through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program is the government's effort to protect land ownership and people's legal recognition. The implementation of PTSL policies implemented by the government through the Ministry of Agrarian Affairs The issuance and granting of land certificates as a decision of authorized officials certainly receives legal recognition, because the issuance and granting of land certificates through the implementation of PTSL is carried out in accordance with the applicable legal provisions. The validity of the certificate through complete systematic land registration can be seen from two aspects, the first is the validity of the formality, namely the land certificate issued by the authorized institution. The material validity of land certificates is still relative, because the land registration system adheres to a negative stlssel that has a positive tendency. Legal protection for land certificate holders through complete systematic land registration, namely the existence of a guarantee of legal certainty for land owners, because land certificates are through proof of ownership and as a means of proof in court. Therefore, the land certificate is considered valid and the party listed in the certificate is considered the owner of the land as long as there is no other piha who can prove otherwise. Legal Protection for Land Holders who have not been certified HM (Hak Milik Ownership) through Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Maliaro Village, Ternate Central, Ternate City, there are two, namely First, preventive legal protection is legal protection that is more oriented to prevent disputes. And second, repressive legal protection, which is a form of legal protection whose direction is more on dispute resolution efforts. The results of this activity will then be made an article on Community Service and published in national journals and also Intellectual Property Rights registered with the Ministry of Law and Human Rights.

ANALISIS SITUASI

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah harus didaftarkan. Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, yakni mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah) dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.¹ Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni Sertifikat. Dengan adanya Sertipikat, maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensihaknya.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk

¹ A. P. Parlindungan, 1993, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 15.

mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah “kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.” Pendaftaran tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah demi mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Adapun yang dimaksud dengan hak tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki.² Hukum agraria mengatur mengenai macam-macam bentuk hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik perseorangan atas tanah (hak milik atas tanah), disamping terdapat pula hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai dan macam hak lainnya yang diatur dalam UUPA. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.

Perolehan hak atas tanah, meskipun lahir dari suatu bentuk perjanjian, namun pemberian status hak kebendaan terhadap hak-hak atas tanah terwujud dalam bentuk perlu didaftarnya pemberian hak-hak tersebut.³ Pencatatan pada dasarnya dilakukan untuk melindungi kepentingan dan hak dari orang perorangan yang melakukan perbuatan hukum terhadap kemungkinan pelanggaran hak mereka oleh pihak ketiga, dan bukan dilakukan guna melindungi kepentingan pihak ketiga. Sejalan dengan dirasakan perlunya perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, maka diperkenalkan sistem publikasi dalam aturan hukum yang berlaku.

Perkembangan dan kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional menyebabkan eksistensi tanah begitu penting (*urgent*) dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, perlu untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk meminimalisir timbulnya sengketa tanah, khususnya hak milik atas tanah.⁴ Melalui pendaftaran, maka Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan Sertifikat tanah serta buku tanah. Sertifikat hak-hak

² Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, hlm. 82.

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Kebendaan pada Umumnya*, Prenada KencanaMedia Group, Jakarta, 2003, hlm 64.

⁴ Hak milik atas tanah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Lihat, Irma Devita Purnamasari, 2010, *Hukum Pertanahan*, Mizan Bandung, 2010, hlm 3.

atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Keabsahan kepemilikan hak atas tanah seringkali menjadi persengketaan, bahkan sampai ke sidang pengadilan. Timbulnya sengketa hak atas tanah disebabkan kedudukan tanah yang mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Akibatnya masyarakat senantiasa berusaha untuk memperoleh hak atas tanah dengan berbagai macam cara, bahkan dengan cara menyerobot tanah milik orang lain.⁵ Menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa pertanahan, maka pemerintah berupaya untuk mendorong terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan melalui pendaftaran tanah dengan terus mengembangkan dan merumuskan berbagai kebijakan di bidang pertanahan.

Kebijakan yang ditetapkan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi adalah melalui percepatan pendaftaran tanah lengkap atau yang disebut dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka status hukum dibedakan menjadi 4 kelompok klaster, yakni: **K1** yaitu bidang tanah yang berstatus clear dan clean, artinya tidak terdapat sengketa sehingga dapat diterbitkan sertifikat; **K2** yaitu bidang tanah yang masih berada dalam sengketa, sehingga tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikat, melainkan hanya dicatat dalam buku tanah; **K3** yaitu bidang tanah yang data yuridis memenuhi syarat namun subjek tidak memenuhi syarat; **K4** yaitu bidang tanah yang sudah bersertifikat, sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat lagi, melainkan hanya dapat dilakukan perubahan atau perbaikan.

Kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2017, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Kebijakan pemerintah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap bertujuan untuk

⁵ Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 5.

mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Namun kebijakan ini terlihat masih belum dapat dilakukan secara maksimal dikarenakan berbagai macam faktor yang mempengaruhi pelaksanaan kebijakan tersebut. Salah satu faktor penyebab kurang maksimalnya pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kurangnya antusiasme pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya, baik secara sistematis maupun sporadik.

Rendahnya antusias masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah didasari berbagai macam alasan, diantaranya adalah masih rendahnya pemahaman masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah. Alasan lainnya, disebabkan adanya pembebanan biaya BPHTB dalam pendaftaran tanah, dan proses pengurusan yang masih berbelit-belit.

Pendaftaran tanah, baik itu pendaftaran tanah sistematis maupun sporadik pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemegang hak atas tanah perorangan maupun badan hukum akan memperoleh Sertipikat hak atas tanah. Sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) UUPA, Sertipikat tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar. Kepastian hukum pendaftaran tanah pada dasarnya terletak pada kekuatan Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah, termasuk alat pembuktian di pengadilan, apabila dikemudian hari terjadi sengketa hak kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia yang menggunakan stelsel negatif pada tataran empiris telah berdampak pada kepastian hukum pendaftaran tanah dan kepastian Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah bagi pemegang Sertipikat.

Sepanjang tidak ada keberatan atau gugatan terhadap penerbitan Sertipikat tanah tersebut, maka pemegang Sertipikat hak atas tanah yang namanya telah terdaftar di buku dan Sertipikat tanah harus dianggap sebagai pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Pernyataan Sertipikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) UUPA bertujuan agar kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran lebih praktis. Namun sistem publikasi negatif yang bertendensi positif dalam pendaftaran tanah, disatu sisi dapat dikatakan menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang Sertipikat tanah. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya keberatan atau gugatan yang diajukan ke pengadilan atas penerbitan Sertipikat tanah. Belum lagi sengketa di bidang pertanahan berakhir dengan putusan pengadilan yang membatalkan Sertipikat hak milik atas tanah.

Sehubungan dengan masih banyaknya Pemegang tanah yang belum bersertipikat yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini yaitu tentang perlindungan hukum pemegang tanah yang belum bersertipikat dengan adanya program PTSL di kota Semarang dan hambatan-hambatan dalam program PTSL di kantor Pertanahan Kota Semarang.

METODE PELAKSANAAN

Sosialisasi atau penyuluhan mengenai sertifikat hak atas tanah akan dilaksanakan pada Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate. Untuk kegiatan sertifikat hak atas tanah memerlukan waktu kurang lebih 4 bulan mulai dari persiapan, pelaksanaan dan penulisan laporan. Sebelum kegiatan ini dilaksanakan dalam rangka penyuluhan tentang sertifikat hak atas tanah, tim telah melakukan pendekatan kepada masyarakat dan pemerintah, agar kegiatan ini dapat terlaksana sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Dalam pertemuan tersebut dengan tim telah ditemukan berbagai masalah yang dihadapi oleh masyarakat dalam kaitannya dengan hukum, tetapi masalah yang menonjol untuk diselesaikan dalam pemecahan masalah dimasyarakat khususnya masyarakat Kelurahan Maliaro adalah sertifikat hak atas tanah. Setelah dilakukan pendekatan maka disusun program kerja kegiatan untuk penyuluhan sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat yang didasarkan pada undang-undang dan komponen lainnya. Metode kegiatan pengabdian kepada masyarakat dilakukan secara bertahap mulai dari sosialisasi, kemudian ceramah atau penyuluhan, diskusi, tanya jawab dan simulasi. Sebelum pelaksanaan, masyarakat diberi materi sebagian dalam kaitan sertifikat hak atas tanah. Untuk memecahkan masalah sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang masalah hukum dalam kaitan dengan sertifikat hak atas tanah, karena masalah ini masih sangat kurang dipahami oleh masyarakat.
2. Dalam penyampaian materi bersifat komunikatif, sehingga terjadi komunikasi dua arah, dan menciptakan iklim yang harmonis serta suasana sedemikian rupa agar tercipta suatu pembicaraan yang bersifat akrab, terbuka, dan komunikasi dua arah.
3. Kegiatan dilakukan pada masyarakat umum dengan pertimbangan agar tujuan kegiatan penyuluhan hukum dapat mengubah persepsi masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.
4. Memberikan ceramah atau penyuluhan hukum tentang undang-undang sertifikat hak atas tanah agar masyarakat memperoleh pengetahuan tentang undang-undang tersebut.
5. Penyampaian tentang manfaat tanah kepada masyarakat, betapa pentingnya tentang sertifikat hak atas tanah dari segi ekonomi. Bila masyarakat memerlukan dana untuk kebutuhan masyarakat dapat menjadi jaminan.
6. Tim memberikan solusi tentang sengketa sertifikat hak atas tanah melalui lembaga bantuan hukum agar masyarakat menjadi lebih ringan.
7. Tim menguraikan dalam menekan konflik sertifikat hak atas tanah sampai ke pengadilan, karena akan mengakibatkan kedua belah pihak menjadi beban besar.

8. Semua kegiatan dalam penyampaian materi kepada masyarakat akan dilakukan evaluasi sampai sejauh mana pemahaman masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Pelaksanaan Pengabdian Kepada masyarakat yang dilaksanakan oleh Tim PKM fakultas Hukum Universitas Khairun dihasilkan luaran dalam bentuk publikasi artikel Pengabdian Kepada Masyarakat pada Jurnal Nasional atau Jurnal Nasional terakreditasi Kemenristekdikti dan Hak Kekayaan Intelektual berupa Poster yang sifatnya persuasif yang kemudian didaftarkan pada Kementerian Hukum dan HAM.

HASIL DAN LUARAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT HM (HAK MILIK) MELALUI PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KECAMATAN TERNATE TENGAH KOTA TERNATE

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Asas pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas yang melandasi kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia lebih mengutamakan kepentingan masyarakat dalam hal penguasaan atas suatu bidang tanah atau satuan rumah susun yang sesuai dengan ketentuan yang ada dengan biaya yang terjangkau. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:⁶

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia memiliki tujuan untuk Pemerintah, Masyarakat, dan pihak ketiga, tujuan tersebut antarlain:⁷
 - a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertifikat hak atas tanah
 - b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya

⁶ Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

⁷ Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

hak atas bidang tanah dan hak miliksatuan rumah susun yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590- 3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

a. Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁸ Konsep perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan konsep negara hukum dan juga konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia (HAM). Konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia memberikan isinya dan konsep *rechtstaat* dan *rule of law* memberikan sarananya.⁹

b. Perlindungan hukum hak atas tanah melalui program PTSL

Perlindungan hukum diartikan sebagai perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenang-wenangan, tercapai atau tidaknya perlindungan hukum, pemerintah telah berupaya untuk melindungi hak-hak masyarakat, masyarakat yang menguasai tanahnya dengan dilakukannya pendaftaran tanah, untuk memberikan hak dan kewajiban terhadap subyek dari bidang tanah tersebut.

Perlindungan Hukum mempunyai 3 macam unsur, Unsur tindakan melindungi, Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi dan Unsur cara melindungi, didalam PTSL mengenai tindakan melindunginya dilakukan pendaftaran tanah yang dilaksanakan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, agar tanah- tanah yang dikuasai masyarakat terlindungi.

Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap sebagai bentuk pemerintah memberikan

⁸ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.53

⁹ Philipus M. Hadjon et.al., 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, Gadjah Mada University Press, Cetakan Kesembilan, Yogyakarta, hal.20

Perlindungan Hukum terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh rakyat, sebagai upaya Pemerintah melindungi hak-hak rakyat dari kekuatan lain yang mengancam hak-haknya, dan memberikan kewajiban terhadap pemegang hak tersebut.

c. Kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah melalui program PTSL

Kepastian hukum juga menurut pendapat beliau harus mempunyai kejelasan mengenai hierarkinya, sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya undang-undang yang dilakukan sebagai pedoman berperilaku, dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pelaksanaannya dipedomani dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen No.6 tahun 2018 tentang PTSL), namun mengenai hierarkinya, tentu kegiatan pendaftaran tanah harus berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan tidak boleh terjadi perbedaan dalam hal PP 24 tahun 1997 dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 tahun 2018.



Gambar 1. Pelaksanaan Sosialisasi Hukum yang dilaksanakan oleh Tim PKM Fakultas Hukum Universitas Khairun

Hambatan Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate

Berdasarkan subjek dan obyek penelitian yang telah dilakukan penulis dapat diketahui beberapa kendala yang muncul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Kota Ternate yaitu:

1. Kurangnya pengetahuan warga tentang hukum pertanahan, sehingga banyak surat-surat peralihan ajudikasi maupun prona kepemilikan yang dimiliki oleh warga hanya kwitansi maupun dijumpai tidak lengkap urutan kepemilikan.
2. Banyaknya masyarakat yang keadaan ekonominya rendah, sehingga kewajiban untuk

membayar Pajak Bumi dan Bangunan bertahun tahun tidak terbayarkan sehingga untuk menentukan pembayaran BPHTP dan membayarannya menjadi kendala bagi mereka.

3. Banyak waktu yang tersita untuk memberikan pengarahan atas sengketa antar para pihak, karena masalah surat bukti kepemilikan ataupun batas dilapangan tidak sesuai dengan bukti kepemilikan dengan sebelah menyebelahnya.
4. Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertipikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian kesaksian. Hal tersebut untuk mengatasinya dengan diupayakan semaksimal mungkin peserta program LMPDP untuk memenuhi persyaratan tersebut, apabila persyaratan tersebut belum lengkap juga maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.
5. Letak obyek hak yang ada di Blok SPPT tidak sesuai dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB, sehingga menyulitkan Satgas pengumpul data yuridis dalam menentukan letak obyek hak tersebut. Cara untuk mengatasinya yaitu menanyakan kebenaran letak obyek hak kepada pemohon/peserta program LMPDP dan perangkat desa setempat serta dibuatkan sket gambar letak obyek yang sesuai kenyataan di lapangan.



Gambar 2. Foto Bersama dalam Kegiatan PKM antara Tim PKM Fakultas Hukum Universitas Khairun dengan Peserta Sosialisasi

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate untuk mengatasi hambatan yang dialami oleh masyarakat peserta PTSL mengenai proses pelaksanaan dan pensertifikatan yang membutuhkan jangka waktu lama adalah dengan mengoptimalkan waktu penyelesaian pekerjaan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan. Apabila pekerjaan tersebut dapat selesai sesuai dengan target waktu dan target bidang maka proses penyerahan sertifikat dapat segera dilaksanakan dengan cepat. Namun apabila selama dalam proses penyelesaian pekerjaan mengalami kendala ataupun belum mencapai target dan hanya mampu menyelesaikan pekerjaan kurang dari jumlah target bidang yang didaftarkan, maka proses penyerahan sertifikat akan dilaksanakan secara bertahap. Upaya tersebut dilakukan agar kendala yang dialami oleh masyarakat mengenai proses pensertifikatan yang dianggap terlalu lama dapat segera teratasi dengan baik.

KESIMPULAN

Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Tanah yang belum bersertifikat HM (Hak Milik) melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Ternate ada dua yaitu Pertama, perlindungan hukum preventif yakni terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk. Hambatan - hambatan yang terjadi dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Ternate yaitu dibagi menjadi dua (2) diantaranya, *Pertama*, Hambatan Internal yang berasal dari Kantor Pertanahan (BPN) Kota Keterbatasan sumber daya manusia guna memenuhi target dalam pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membutuhkan sumber daya manusia yang memadai agar proses pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan tugas masing-masing. Namun berdasarkan hasil penelitian menyatakan bahwa jumlah sumber daya manusia yang dimiliki oleh Kantor

Pertanahan (BPN) Kota Ternate sangat terbatas baik itu tenaga pengukuran tanah (Petugas ukur) maupun tenaga administrasi, mengingat banyaknya komponen kegiatan yang harus dilaksanakan. Bertambahnya volume pekerjaan tidak sebanding dengan jumlah sumber daya manusia yang dimiliki. *Kedua*, Banyaknya penerimaan pekerjaan rutin/layanan rutin pertanahan, jumlah penerimaan layanan rutin pertanahan/pekerjaan rutin yang cukup banyak setiap harinya hingga mencapai 300 berkas yang diterima oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Ternate juga menjadi faktor penghambat dari proses penyelesaian pekerjaan yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hambatan Eksternalnya adalah adanya perbedaan persepsi di masyarakat berkaitan dengan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diasumsikan gratis tetapi masih dibebani biaya untuk keperluan sertifikasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Tim pelaksana Pengabdian Kepada Masyarakat sangat berterima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Khairun yang telah menyediakan dana sehingga proses pelaksanaan Pengabdian dengan tema “Perlindungan Hukum Terhadap Hak atas Tanah” dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

DAFTAR PUSTAKA

- A P. Parlindungan. (1993). *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. MandarMaju. Bandung.
- Adrian Sutedi. (2012) *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2003). *Kebendaan pada Umumnya*. Prenada Kencana Media Group. Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Kencana. Surabaya.
- Philipus M. Hadjon et.al. (2005). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*. Gadjah Mada University Press. Cetakan Kesembilan. Yogyakarta
- Satjipto Raharjo. (2006). *Ilmu Hukum*. PT.Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Sentosa Sembiring. (2007), *Hukum Investasi: Pembahasan Dilengkapi dengan UndangUndang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*. Nuansa Aulia. Bandung.
- Soerjono Soekanto. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia . UI-Press. Jakarta.
- Umar Said Sugiarto. (2013). *Pengantar Hukum Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta
- Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana. Jakarta.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap