

PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH DI KOTA DENPASAR

Yangyang Hadi Khrisna, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: hadikhrisna11@gmail.com
Cokorda Dalem Dahana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: cok_dahana@unud.ac.id

ABSTRAK

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui penyebab terhambatnya sertipikasi tanah di Kota Denpasar. Meskipun Kementerian ART/BPN telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan secara serentak di seluruh Indonesia. Yang juga telah diatur dalam Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018. Namun, sekitar 16% dari total keseluruhan luas tanah di Kota Denpasar masih belum tersertipikasi. Artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan fakta. Hasil dari penelitian ditemukan bahwa terdapat dua penyebab terhambatnya sertipikasi tanah di Kota Denpasar, yaitu tanah yang dimiliki oleh Desa Adat dikarenakan tanah tersebut milik desa yang tidak dapat diwakilkan oleh siapa pun termasuk Kepala Desa yang masa jabatannya hanya 6 (enam) tahun, dan tanah yang dimiliki oleh Puri dikarenakan pihak Puri tidak mau mensertipikasikan tanahnya lantaran di dalam Puri terdapat banyak Keluarga yang tidak diketahui siapapemilik tanah yang sebenarnya, sehingga pihak Puri khawatir apabila tanahnya disertipikasi maka akan terdapat perselisihan antar keluarga yang tinggal di dalam Puri tersebut.

Kata Kunci: *Penyebab Terhambatnya, PTSL, Sertipikasi, Desa Adat, Puri.*

ABSTRACT

This article aims to determine the causes of delays in land certification in Denpasar City. Although the Ministry of ART/BPN has launched a National Priority Program in the form of accelerating Complete Systematic Land Registration (CSLR) which is carried out simultaneously throughout Indonesia. Which has also been regulated in Presidential Instruction (Inpres) Number 2 Year 2018. However, around 16% of the total land area in Denpasar City is still not certified. This article uses an empirical juridical research method with a statutory and factual approach. The results of the study found that there were two causes of delays in land certification in Denpasar City, namely land owned by the Traditional Village because the land belonged to the village which could not be represented by anyone including the village head whose term of office was only six years, and land owned by Castle because the castle does not want to certify the land because in the castle there are many families who do not know who the real land owners are, so the castle is worried that if the land is certified there will be disputes between families living in the castle.

Key Words: *Causes of the Barriers, CSLR, Certification, Traditional Village, Castle.*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang didominasi agraris dimana pertanian menyediakan sebagian besar sarana penghidupan rakyat.¹ Karena hak milik selalu

¹ Sri Wildan Ainun Mardiah, Arisaputra, dan Muhammad Ilham. "Kedudukan Hukum Tanah Adat dalam Pengembangan Administrasi Pertanahan di Indonesia" Studi Komparatif. *Amanna Gappa* (2019).

mengikuti kepastian pemilik tanah, maka orang dan tanah mempunyai ikatan yang sangat erat sehingga tidak bisa diputus.² Tidak mungkin memisahkan fungsi pemilikan tanah dari interaksi antara manusia dengan tanah. Tanah juga memiliki fungsi sosial, yang berarti bahwa tanah dimiliki oleh kelompok, bukan individu, mata air di sekitar tanah, dan area perkebunan yang berada di bawah kendali individu dan kelompok. Tanah juga melayani fungsi ekonomi, memungkinkan pengalihan tanah melalui hibah, penjualan, dan warisan. Di mana istilah "tanah" digunakan dalam hukum pertanahan dalam pengertian hukum, peruntukan tanah juga perlu dibatasi sesuai dengan pedoman resmi Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria. Dalam dimensi sosial, politik, dan budaya, tanah merupakan salah satu variabel ekonomi yang sangat penting dan strategis. Kebutuhan akan tanah di antara manusia terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini diperlukan untuk memastikan bahwa hak tanah masyarakat dilindungi secara hukum dan dengan cara yang adil dan merata. Menurut Pasal 19 (2) UUPA, yang menyatakan Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- 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 alat pembuktian yang kuat.

Oleh karena itu diperlukan percepatan penyelesaian pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.³

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dulunya di kenal sebagai nama Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona). Pelaksanaan Program PTSL difokuskan hanya 1(satu) wilayah atau desa dan untuk seluruh lapisan masyarakat, berbeda dengan Prona yang mencakup seluruh lapisan masyarakat. Dana tahunan untuk program Prona dapat dibagi di beberapa desa, bahkan 10 desa. Berbeda dengan PTSL yang hanya memfokuskan dana tahunannya pada satu desa. bantuan tidak diberikan secara langsung kepada semua bidang tanah yang belum bersertipikat di desa di bawah program Prona.⁴ Sementara itu, program PTSL memungkinkan pendaftaran semua tanah di suatu wilayah yang belum memiliki sertipikat. Dalam hal ini program gratis dari pemerintah yang menghasilkan sertipikat yang merupakan PTSL telah berjalan sejak tahun 2017 dan sangat ditunggu-tunggu oleh masyarakat. Alhasil, banyak masyarakat yang sangat antusias untuk mendaftarkan tanahnya, terutama mereka yang kurang mampu secara ekonomi, masyarakat perlu memiliki pemahaman yang kuat tentang sertipikat karena sertipikat merupakan bukti penting kepemilikan tanah, terutama di zaman sekarang yang lebih modern.

Tahapan pelaksanaannya tercantum dalam pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL, yaitu "Perencanaan dan persiapan, Penetapan lokasi kegiatan PTSL, Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, Penyuluhan, Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah, Pemeriksaan tanah, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta

² Rahmat, Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *SOSEK: Jurnal Sosiql dan Ekonomi*. (2021).

³ Sulisrudatin, Nunuk. "Keberadaan Hukum Tanah Adat dalam Implementasi Hukum Agraria". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. (2018).

⁴ JUITA, Luh Made Mustika. *Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Pelaba Pura Serta Peralihan Haknya Di Desa Adat Kelan Kabupaten Badung Provinsi Bali*. (Universitas Gadjah Mada 2008)

pembuktian hak, Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah, Pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah; dan Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.”

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengamanatkan program PTSL dalam Pasal 2 Nomor 12 Tahun 2017 untuk mempercepat melakukann PTSL.⁵ Penegakkan hukum sangat penting untuk menata masyarakat yang adil dan mencegah pelanggaran yang mungkin dilakukann oleh anggota masyarakat atau aparat penegak hukum. Untuk itu perlu ditetapkan peraturan-peraturan hukum yang dapat digunakan oleh negara untuk menata tatanan kehidupan rakyat. Sama halnya dengan tanah, Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria menyatakan bahwa “pendaftaran tanah diselenggarakan di seluruh wilayah negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah guna menjamin kepastian hukum bagi Pemerintah, pendaftaran memerlukan: Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, Pendaftaran hak atas tanah dan dialihkan hak-hak tersebut, Memberikan surat-surat bukti hak yang dipandang sebagai alat bukti yang dapat diandalkan”.

Hukum agraria dapat mensyaratkan bahwa setiap jengkal tanah mempunyai hak dan pemegang hak yang jelas, oleh karena itu pendaftaran tanah dilakukan sebagai hasil dengan memperhatikan keadaan negara dan lingkungan sosial, kebutuhan lalu trayek sosial ekonomi, dan kemungkinan-kemungkinan tersebut.⁶ Kualifikasi setiap orang yang mungkin memiliki atau mengelolanya, serta alokasi penggunaan lahan, berbeda-beda. Pendaftaran tanah hak milik dan hak milik lainnya perlu didaftarkan ke BPN.⁷ Sertipikat tanah adalah bukti pendaftaran tanah dan menunjukkan penguasaan atau pemilikan tanah oleh pemegangnya. Pendaftaran tanah tersebut merupakan tujuan dari pemerintah untuk mempertahankan pendaftaran tanah dan mengeluarkan sertipikat tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), melalui Pasal 19 menyatakan “bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah”.

Sertipikat hak atas tanah adalah salah 1(satu) hasil pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat digunakan untuk memberi pemilik hak terdaftar atas tanah, apartemen, dan bentuk jaminan properti lainnya dan perlindungan hukum sehingga pemilik dapat dengan mudah memverifikasi kepemilikan mereka atas hak yang bersangkutan. “Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap untuk semua tempat Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia” diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan persyaratan tersebut di atas, untuk membangun tertib

⁵ Wardani, Anastasia Erista Purnama. “Participatory Land Registration (PaLaR) Dalam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”. (2018).

⁶ Urip Santoso, S. H. *Perolehan Hak Atas Tanah*. (Prenada Media 2015).

⁷ Dewa Gde Rudyy, Sumanjaya, Ida Bagus Putu Utama, dan Dewa Gede Angga. “Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik Tanah Adat Yang Masih Dalam Proses Konversi Ke Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Denpasar”. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*. (2013).

administrasi, memelihara ketertiban, dan memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia, diperlukan tindakan pemerintah dan pengetahuan masyarakat dalam rangka pendataan tanah. dokumen yang menunjukkan sebagai kepemilikan hak atas tanah akan menjadi hasil adopsi pendaftaran tanah. Namun dalam pembuatannya, pasti ada hambatan baik dalam penyelenggaraan administrasi atau dari masyarakat itu sendiri. Bahkan sekarang, beberapa individu mungkin tidak sepenuhnya menghargai pentingnya survei tanah.

Pemilik tanah memiliki hak untuk menerima konfirmasi kepemilikan yang asli dan meyakinkan dari badan yang sesuai, yaitu Badan Pertanahan Nasional.⁸ Menurut Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya”. Terdapat banyak kasus persengketaan tanah dan persengketaan lahan sering kali terjadi di Indonesia. Itu dikarenakan, terdapat banyaknya tanah yang belum mempunyai sertipikat kepemilikan yang sah. Dalam menanggapi permasalahan tersebut, pada akhirnya Pemerintah membuat program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).⁹ PTSL merupakan program sertifikasi tanah secara gratis dari pemerintah, dikarenakan masih banyak terdapat tanah yang belum bersertipikat. Selain itu juga, terdapat proses pembuatan sertipikat tanah yang sangat lambat sehingga menjadi perhatian bagi pemerintah, oleh karena itu melalui Kementerian ATR/BPN diluncurkan Program Prioritas Nasional yang merupakan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan secara serentak di seluruh Indonesia.¹⁰ Juga sudah diatur dalam Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.¹¹

Walau program ini sudah berjalan sejak beberapa tahun lamanya dan seharusnya menguntungkan bagi pemilik tanah karena dapat menjadi pemilik yang sah dimata hukum saat dihadapkan oleh sengketa lahan.¹² Namun berdasarkan wawancara dengan Ni Ketut Phorda Mandayani, S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Denpasar pada tanggal 30 Juni 2022 yang menyatakan bahwa sampai saat ini pada Bulan Juni Tahun 2022, di Kota Denpasar, Bali. Tanah yang bersertipikat baru mencapai 107.011.771 m² atau sekitar 84% dari 127.800.000 m² yang merupakan keseluruhan tanah yang ada di Kota Denpasar.¹³

⁸ Ni Kadek Arya Purnama, Dewi, dan I. Nengah Suharta. “Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara” Denpasar. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*. (2019).

⁹ A. Gunarsa, Wulansari, dan Dewi Catharina. “Hukum Adat Indonesia: Suatu Pengantar”. Refika Aditama. (2016).

¹⁰ Boy Leonard, 2022, “Program PTSL 2022, Syarat, Pengertian dan Prosedurnya Di Indonesia”, Rumah.com, URL: <https://www.rumah.com/panduan-properti/urus-pts-l-kini-gratis-ini-syarat-dan-cara-membuatnya-15375>, di akses tanggal 10 Juni 2022

¹¹ Indonesia. *Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia*. Sekretariat Negara. Jakarta.

¹² Wiguna, Made Oka Cahyadi. “Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah”. *Masalah-Masalah Hukum*. (2018).

¹³ Kantor Pertanahan Kota Denpasar (2022). *Profil Kantor Pertanahan Kota Denpasar*, diakses tanggal 23 Juni 2022, <https://kot-denpasar.atrbpn.go.id/profil-kantor-pertanahan-kota-denpasar>.

Sedangkan 20.788.229 m² atau sekitar 16% nya lagi belum memiliki sertipikat, yang sebenarnya ini cukup merugikan bagi pemilik tanah. Berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.” dan ayat (2) nya yang berbunyi “Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.” Jika pemilik tanah tidak segera mendaftarkan tanahnya maka akan merugikan pemilik tanah apabila suatu saat terdapat sengketa atas tanahnya.

Berdasarkan penelitian berjudul “Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Kasus pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir)” yang ditulis oleh Tony Mirza, yang mengkaji beberapa penelitian terdahulu yaitu bagaimana implementasi kebijakan percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Ogan Ilir. Dapat disimpulkan dalam penelitian diatas yaitu terbatasnya sdm dan peralatan alat ukur pemetaan tanah berbanding terbalik dengan jumlah persertipikatan tanah yang banyak sehingga membuat BPN untuk melakukan kerjasama dengan perusahaan pemetaan tanah yang berlisensi. Kebanyakan masyarakat enggan mengikuti program ini dengan alasan tidak mempunyai biaya yang cukup untuk melengkapi persyaratan PTSL tersebut. Dari aspek social, kebanyakan masyarakat juga sudah cukup puas mempunyai tanah secara turun temurun tanpa dilengkapi bukti kepemilikan tanah yang sah. Hal ini menyebabkan timbulnya beberapa kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di wilayah Ogan Ilir sebagaimana telah dikemukakan di atas.

Sedangkan dalam penelitian hukum yang berjudul “Implementasi Kebijakan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandung” yang ditulis oleh Asep Hidayat, Engkus, Hasna Afra. N, yang mengkaji penelitian terdahulu yaitu implementasi kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandung. Dapat disimpulkan dalam penelitian diatas bahwa Strategi yang dilakukan pemerintah Kota Bandung melalui BPN Wilayah Kota Bandung dalam pelaksanaan program PTSL yaitu melalui persiapan yang matang mencakup sosialisasi, penetapan lokasi, perencanaan tenaga, dan pembentukan panitia adjudikasi percepatan, pelatihan dan penyuluhan.

Dari sejumlah penelitian terlihat bahwa belum ada yang membahas secara khusus dalam penelitian yang saya buat dengan judul “Percepatan Tanah Di Kota Denpasar”. Terlebih dahulu penulis akan memaparkan penyebab terhambatnya proses sertipikasi tanah di Kota Denpasar serta solusi untuk mengatasi penyebab terhambatnya proses sertipikasi di Kota Denpasar.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa penyebab menjadi terhambatnya proses sertipikasi tanah di Kota Denpasar?
-

2. Bagaimana solusi untuk mengatasi penyebab terhambatnya proses sertipikasi tanah di Kota Denpasar?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui penyebab terhambatnya proses sertipikasi tanah di Kota Denpasar dan menemukan solusi yang dapat dilakukan dalam mengatasi penyebab terhambatnya proses sertipikasi tanah di Kota Denpasar tersebut.

2. Metodologi Penelitian

Di dalam jurnal ini penulis menggunakan metode peneliitian metode penelitian yuridisempiris. Kajian yuridis empiris berupaya untuk menjawab persoalan-persoalan yang aktual atau sudah terjadi dalam kehidupan masyarakat, oleh karena itu metodologi ini dipilih dalam penelitian ini. Menggunakan teknik tertentu, seperti pendekatan undang – undang dan pendekatan faktual dalam penelitian ini. Karena hampir sebagian besar dari penelitian ini berfokus pada analisis perundang-undangan dan interview yang dilakukan kepada informan terkait untuk dapat menyelesaikan penelitian yang penulislakukan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Penyebab Terhambatnya Proses Sertipikasi Tanah di Kota Denpasar

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ni Ketut Phorda Mandayani, S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Denpasar pada tanggal 30 Juni 2022 yang menerangkan bahwa terdapat 2 (dua) penyebab dari terhambatnya proses sertipikasi tanah di Kota Denpasar, yaitu tanah yang dimiliki oleh Puri setempat dan Tanah Pekarangan Desa. Adapun permasalahannya sebagai berikut:

- Tanah Puri

Tanah Puri dikatakan sebagai penyebab dikarenakan pihak Puri tidak mau mensertipikatkan tanahnya lantaran di dalam Puri terdapat banyak Keluarga yang tidak diketahui siapa pemilik tanah yang sebenarnya, sehingga pihak Puri khawatir apabila tanahnya disertipikasi maka akan terdapat perselisihan antar keluarga yang tinggal di dalam Puri tersebut. Sehingga sampai saat ini tanah Puri yang ada di Kota Denpasar belum dapat tersertipikasi secara menyeluruh.¹⁴

- Tanah Pekarangan Desa

Tanah Pekarangan Desa (PKD) dikatakan sebagai penyebab dikarenakan tanah tersebut milik desa yang tidak dapat diwakilkan oleh siapa pun termasuk kepala desa yang masa jabatannya di atur dalam Pasal 39 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No 6 Tahun 2014 Tentang Desa yang berbunyi:¹⁵ ayat (1) “Kepala Desa memegang jabatan selama 6 (enam) tahun terhitung sejak tanggal pelantikan” dn ayat (2) “Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjabat paling banyak 3 (tiga) kali masa jabatan secara berturut-turut atau tidak secara berturut-turut.”¹⁶ Jika di totalkan maka

¹⁴ Shebubakar, Marie Remfan Raniah dan Arina Novizas. “Hukum Tanah Adat/Ulayat”. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*. (2021)

¹⁵ Indonesia. *Undang-Undang No 6 Th 2014 tentang Desas* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Jakarta.

¹⁶ Sulastri, Ni Putu Arie, dan IG Nyomann Guntur. "Sistem Tenurial Tanah Adat di Bali: Studi Tanah Pekarangan Desa di Desa Pakraman Beng." *BHUMI: Jurnal Agraria & Pertanahann* 38 (2013):

masa jabatan kepala desa maksimal hanya selama delapan belas tahun. Apabila tetap disertipikatkan, pihak desa tidak tahu harus disimpan dimana dan dibawa oleh siapa, dan pihak desa tidak mau mengambil resiko apabila disertipikatkan.¹⁷

3.2. Solusi Yang Dapat Dilakukan Dalam Mengatasi Penyebab Terhambatnya Proses Sertipikasi Tanah Di Kota Denpasar

Kekhawatiran utama bagi pemerintah adalah rumitnya prosedur pembuatan sertipikat tanah. Pemerintah telah memulai Program Prioritas Nasional yang disebut Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mengatasi masalah ini melalui Kementerian ATR/BPN (PTSL). PTSL adalah semua butir pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam satu desa, kelurahan, atau nama lain yang sederajat dengan itu, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah. Perlindungan hukum dan hak milik masyarakat diberikan oleh pemerintah melalui inisiatif ini. PTSL yang sering disebut dengan sertifikasi tanah merupakan salah satu cara pemerintah dalam melaksanakan tanggung jawabnya untuk memberikan kejelasan hukum dan kelestarian kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu, penerima sertipikat di masa mendatang dapat memanfaatkannya sebagai dana untuk dukungan usaha yang kuat dan efektif untuk meningkatkan kesejahteraan mereka. Sofyan Djalil, Menteri Agraria sekaligus Kepala BPN, mencita-citakan Indonesia memiliki pemerataan pembangunan sebagai hasil program PTSL. "Pemerintah daerah akan lebih mudah menata kota berkat PTSL ini. Kami juga memastikan pemegang sertipikat berada di jalur yang benar, yaitu nelayan, petani, dan kelompok lainnya, sehingga mereka dapat meningkatkan taraf hidup dan menjalani kehidupan yang lebih baik." tegas Sofyan. Selain itu, BPN berupaya mengedukasi masyarakat tentang proses pendaftaran tanah guna mengatasi hambatan pelaksanaan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ni Ketut Phorda Mandayani, S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Denpasar pada tgl 30 Juni 2022 yang menerangkan bahwa solusi yang sedang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar adalah melakukan pendekatan yang secara rutin dilakukan dengan harapan pihak terkait mau mensertipikasi tanahnya. Pendekatan itu pun dilakukan dengan baik-baik tanpa adanya paksaan karena pemerintah sendiri tidak mewajibkan pihak terkait untuk mensertipikatkan tanahnya.

Pada kesempatan ini penulis memiliki beberapa solusi terkait 2 (dua) penyebab yang telah di bahas dalam BAB III diatas, yaitu:

- Solusi Permasalahan Tanah Puri

Penulis sependapat terkait pendekatan yang pada saat ini sedang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar, namun jika hanya melakukan pendekatan saja itu belum efektif. Sehingga sangat diperlukannya dukungan berupa bimbingan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk membantu pihak di Puri dalam menemukan solusinya, mengenai siapa sekiranya yang berhak atas tanah Puri tersebut agar keluarga yang tinggal di dalam Puri tidak berselisih, dengan adanya pandangan dari pihak ketiga sebagai penengah yang dapat menjelaskan terkait hukum waris serta di damping oleh

¹⁷ IG Nyoman Guntur, Sulastris, dan Ni P. Arie. "Sistem Tenurial Tanah Adat di Bali: Studi Tanah Peekarangan Desa di Desa Pakraman Beng". BHUMI: *Jurnal Agraria Dan Pertanahan*. (2013)

pihak yang mengetahui jelas mengenai silsilah di dalam Puri tersebut maka dapat diperkirakan tidak akan ada perselisihan.¹⁸

- Solusi Permasalahan Tanah Pekarangan Desa

Penulis masih sependapat dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar yang mengusahakan pendekatan dengan pihak desa. Namun selain dari pendekatan yang dilakukan, pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar juga harus melakukan sosialisasi terkait tanah desa, yang telah diatur dalam Pasal 76 ayat (4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa yang berbunyi “Kekayaan milik Desa yang berupa tanah disertipikatkan atas nama Pemerintah Desa.” Dan terkait permasalahan siapa yang akan menyimpannya, sertipikat tanah dapat disimpan di dalam Kantor Desa terkait yang dipertanggungjawabkan oleh Kepala Desa selama masa jabatannya. Pihak lain tidak akan dapat menggunakan sertipikat tersebut tanpa adanya persetujuan dari desa, sehingga pihak desa tidak perlu mengkhawatirkan apabila sertipikat tersebut diambil oleh oknum tidak bertanggungjawab.¹⁹

Landasan teori dalam pembahasan ini menggunakan Teori Tanggung jawab dan Teori Perlindungan Hukum. Tanggung jawab diartikan sebagai sikap maupun perilaku seseorang guna menjalankan tugas dan kewajibannya.²⁰ Tanggung jawab dapat diartikan juga sebagai suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, dimana apabila terjadi suatu hal dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya. Dalam sebuah perbuatan atau hubungan hukum yang dilaksanakan subjek hukum pasti akan menumbuhkan tanggung jawab hukum, dimana dengan adanya tanggung jawab hukum maka dapat melahirkan hak dan kewajiban bagi subjek hukum. Maka dari itu tanggung jawab hukum adalah suatu prinsip yang ditimbulkan adanya hubungan hukum yang harus dilakukan.

Teori Perlindungan hukum di dalam kepustakaan hukum bahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*” atau dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yakni “*rechtbescherming*” hal tersebut dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon.²¹ Salah satu dari manfaat terbentuknya suatu hukum ialah perlindungan hukum. Menurut pendapat ahli hukum Satjipto dalam bukunya menyatakan bahwa perlindungan hukum ialah pemberian urakarta: pengayoman terhadap HAM (Hak Asasi Manusia) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakatgar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Adapaun perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum secara tertulis maupun tidak tertulis menurut Phillipus M. Hadjon, terdiri dari dua hal yakni:

1. Perlindungan Hukum Preventif, ialah bentuk perlindungan hukum dimana diberikan pada rakyat yang memiliki ciri dari pencegahan untuk dijadikan anjuran atau pendapat sebelum suatu keputusan. Adapun tujuan dari perlindungan hukum bersifat preventif guna mencegah terjadinya sengketa.

¹⁸ Suwitra, I. M, Wiryantha, I. M, dan Sepud. “Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Di Kota Denpasar”. *Jurnal Hukum Prasada*. (2017).

¹⁹ Muh, Yusrizal. “Perlindungan Hukum Pemegqng Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. *DeLegaLata: Jurnal Ilmu Hukum*. (2017).

²⁰ Narwanti, S. 2014. *Pendidikan Karakter*. Jogjakarta: Familia Pustaka Keluarga, (30)

²¹ Mahendra, K. (2019). *Perlindungan Hukum Kecelakaan Kerja Terhadap Pekerja Wanita dalam Hubungan Kerja Sebagai Sales Promotion Girl (SPG) di PT. Garuda Inovasi Semesta Denpasar*. *Skripsi Universitas Udayana*, (12).

Perlindungan hukum preventif sangat besar pengaruhnya bagi tindak pemerintah didasarkan terhadap kebebasan bertindak, dimana pemerintah terdorong akan berhati – hati dalam mengambil keputusan.

2. Perlindungan hukum Represif, ialah bentuk perlindungan hukum yang diberikan setelah adanya sengketa, memiliki ciri memaksa yang diperuntukkan untuk penyelesaian sengketa di pengadilan.²²

4. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, adapun yang dapat penulis simpulkan terdapat 2 (dua) penyebab dari terhambatnya proses sertipikasi tanah di Kota Denpasar yaitu tanah dimiliki oleh Puri setempat dan Tanah Pekarangan Desa. penyebab dari tanah puri tersebut dikarenakan pihak Puri tidak mau mensertipikan tanah dikarenakan terdapat banyak keluarga yang tidak diketahui siapa pemilik tanah tersebut. Sedangkan Tanah Pekarangan esa penyebabnya tanah tersebut milik desa yang tidak dapat diwakilkan oleh siapa pun termasuk kepala desa. jika sudah disertipikatkan, pihak desa tidak tahu harus simpan dimana dan dibawa oleh siapa dan juga pihak desa tidak mau mengambil resiko apabila di sertipikatkan.

Solusi yang sedang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar adalah melakukan pendekatan secara rutin dilakukan dengan harapan pihak terkait mau mensertipikasi tanahnya. Solusi dari permasalahan Tanah Puri diperlukannya dukungan berupa bimbingan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar untuk membantu pihak di Puri dalam menemukan solusinya, mengenai siapa sekiranya yang berhak atas tanah puri tersebut agar keluarga yang tinggal di dalam puri tidak berselisih. Sedangkan solusi permasalahan Tanah Pekarangan Desa pihak Kantor Pertanahan Kota Denpasar juga harus melakukan sosialisasi terkait tanah desa sertipikat tanah dapat disimpan di dalam Kantor Desa terkait yang dipertanggungjawabkan oleh Kepala Desa selama masa jabatannya. Pihak lain tidak akan dapat menggunakan sertipikat tersebut tanpa adanya persetujuan dari desa, sehingga pihak desa tidak perlu mengkhawatirkan apabila sertipikat tersebut diambil oleh oknum tidak bertanggungjawab.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- JUITA, Luh Made Mustika. Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Kepemilikan Tanah Pelaba Pura Serta Peralihan Haknya Di Desa Adat Kelan Kabupaten Badung Provinsi Bali. (Universitas Gadjah Mada 2008)
- Anggita Doramia Lumbanraja, Rb, Rezeki Aldila, Bambang E. Turisno. Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. Notarius. (2020)
- Simpson, S. Rowton. Land Law aand Registration, terjemahan, Departemen Dalam Negeri. (1981)
- Urip Santoso, S. H. Perolehan HakAtas Tanah. (Prenada Media 2015).

²² Tampubolon, W. S. (2019). Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Ilmiah Advokasi* 4(1), 53-61.

Jurnal:

- Sri Wildan Ainun Mardiah, Arisaputra, dan Muhammad Ilham. "Kedudukan Hukum Tanah Adat dalam Pengembangan Administrasi Pertanahan di Indonesia" Studi Komparatif. Amanna Gappa (2019).
- Ni Kadek Arya Purnama, Dewi, dan I. Nengah Suharta. "Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara" Denpasar. Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum. (2019).
- Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi Pemasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). BHUMI": Jurnal Agraria dan Pertanahan. (2018).
- Yunita, Rachma. "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran". Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan. (2019).
- Rahmat, Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi. (2021).
- Shebubakar, Marie Remfan Raniah dan Arina Novizas. "Hukum Tanah Adat/Ulayat". Jurnal Magister Ilmu Hukum. (2021)
- Silviana, Ana, dan M. Novana Ardani. "Membangun Administrasi Pertanahan Menuju Satu Peta Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Denpasar-Bali". (2018).
- IG Nyoman Guntur, Sulastri, dan Ni P. Arie. "Sistem Tenurial Tanah Adat di Bali: Studi Tanah Pekarangan Desa di Desa Pakraman Beng". BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan. (2013)
- Sulisrudatin, Nunuk. "Keberadaan Hukum Tanah Adat dalam Implementasi Hukum Agraria". Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. (2018).
- Dewa Gde Rudy, Sumanjaya, Ida Bagus Putu Utama, dan Dewa Gede Angga. "Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik Tanah Adat Yang Masih Dalam Proses Konversi Ke Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Denpasar". Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. (2013).
- Wardani, Anastasia Erista Purnama. "Participatory Land Registratiion (PaLaR) Dalam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)". (2018).
- Wiguna, Made Oka Cahyadi. "Peluang Penyelesaian Sengketa Perrdata Tentang Tanahh". Masalah-Masalah Hukum. (2018).
- Suwitra, I. M, Wiryantha, I. M, dan Sepud. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Di Kota Denpasar". Jurnal Hukum Prasada. (2017).
- A. Gunarsa, Wulansari, dan Dewi Catharina. "Hukum Adat Indonesia: Suatu Pengantar". Refika Aditama. (2016).
- Muh, Yusrizal. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". DeLega Lata: Jurnal Ilmu Hukum. (2017).

Peraturan Perundang - Undangan:

- Indonesia. *Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia*. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630. Sekretariat Negara. Jaakarta.
Indonesia. *PP Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Neegara Republik Indonesia Tahun 1997 No 59, Sekretariat Negara, Jakarta.
Indonesia. *Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang Desas* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Jakarta.

Website:

Boy Leonard (2022), *Program PTSL 2022, Syarat, Pengertian dan Prosedurnya di Indonesia*, diakses tanggal 10 Juni 2022, <https://www.rumah.com/panduan-propertii/urus-ptsl-kini-gratis-ini-syarat-dan-cara-membuatnyaa-153755>
Kantor Pertanahan Kota Denpasar (2022). *Profil Kantor Pertanahan Kota Denpasar*, diakses tanggal 23 Juni 2022, <https://kot-denpasar.atrbpn.go.id/profil-kantor-pertanahan-kota-denpasar>

DAFTAR INFORMAN

Nama : Ni Ketut Phorda Mandayani, S.H., M.H.
Umur : 49
Jenis Kelamin : Perempuan
Pendidikan : Magister Hukum (S2)
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS)
Jabatan : Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan
Kota Denpasar
Alamat : Jalan Suradipa, Peguyangan Kaja, Denpasar

LAMPIRAN-LAMPIRAN



