

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada untuk dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.¹ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.² Oleh sebab itu, pengelolaan tanah dalam arti pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu ditata dan diatur demikian rupa sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat seperti yang diamanatkan oleh Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yaitu “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut khususnya Buku II

¹H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, SinarGrafika, Jakarta, 2015, hlm. 7

²Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 10

KUHPerdata tentang hak kebendaan peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische* dan mencabut *Agrarischwet* Stb. 1870 No.55 dan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 No.118.

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya, yaitu³ :

1. Meletakkan dasar- dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar- dasar untuk mengadakan satuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar- dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu⁴ :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan
 - 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya- biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya- biaya tersebut.

³ Dr.Urip Santoso,SH.MH, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010

⁴ *Ibid.*, hlm. 3

Jenis-jenis hak yang diberikan sesuai dengan pasal 16 UUPA yaitu⁵ :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu⁶ :

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak- hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan- ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Usaha untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 32 UUPA, yaitu⁷ :

1. Hak Guna Usaha, termasuk syarat- syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan- ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm.536*

⁶ Urip Susanto, SH.MH, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, Surabaya, 2010

⁷ *ibid*

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 38 UUPA, yaitu⁸ :

1. Hak Guna Bangunan, termasuk syarat- syarat pemberiannya, dengan demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan- ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

UUPA juga mengatur pendaftaran Hak Pakai atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 UUPA, yaitu “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan- ketentuan undang- undang ini.” Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan Pemerintah. Peraturan pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI No. 10 Tahun 1961 No,28-TLNRI No.2171. Kemudian, Peraturan Pemerintah No.1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 No.59-TLNRI No.3696. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu “Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1961 No.28, TLNRI No.2171) dinyatakan tidak berlaku lagi”. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 Juli 1997, namun berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997,

⁸ *ibid*

sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 66. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 Pasal.

Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (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 Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur⁹

Untuk melaksanakan perintah dari UUPA guna mewujudkan masyarakat yang sadar akan pendaftaran tanah, maka Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara Negara di bidang pertanahan dalam hal ini mempunyai beberapa program antara lain adalah Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL¹⁰ 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. Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Peratanahan Nasional No.6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran

⁹ Arie S. Hutagalung (selanjutnya disebut dengan Arie S. Hutagalung I), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus 2005, hlm. 81.

¹⁰ Pasal 1 ayat 2, Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden No.2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diselenggarakan Kementerian ATR/Ka.BPN yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025. Karena itu jika pendaftaran tanah dilakukan rutinitas seperti biasanya setahun kurang lebih dari 500 ribu bidang, membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia.

Target-target PTSL ini bukanlah pekerjaan mudah, banyak pihak beranggapan hanya ambisi, pencitraan, dan kepentingan politik sesaat, karena anggapan ini merujuk pada hasil pendaftaran tanah selama ini kurang dari 50 persen tanah yang sudah terdaftar. Pada sudah 57 tahun yang lalu pemerintah berkewajiban untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana yang telah diamanatkan oleh UUPA. Apabila dianalisis lebih mendalam penyebab utamanya adalah *political will* pemerintah, program-program pendaftaran tanah sebelumnya dilaksanakan dalam tatanan kementerian, bukan dalam puncak pemerintahan yang tertinggi yaitu Presiden. Inilah yang membedakan program PTSL dengan program sebelumnya, presiden memantau, mengevaluasi bahkan turun tangan langsung dalam pembagian sertifikat dalam pelaksanaan PTSL.¹¹

Perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas dalam pelaksanaan PTSL telah tertuang dalam beragam regulasi, petunjuk teknis, surat edaran sebagai sarana kemudahan dalam

¹¹Dikutip dari Jurnal Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Hlm 89

pelaksanaan PTSL. Menurut Prayitno¹² untuk mempercepat program PTSL dilakukan beberapa terobosan diantaranya:

- a. Melibatkan pihak swasta dalam proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- b. Mengatasi kekurangan petugas ukur Kementrian ATR/BPN
- c. Mengundang partisipasi perusahaan swasta dalam bentuk program tanggung jawab sosial perusahaan/CSR
- d. Mempersingkat masa pengumuman dari 1 bulan (30 hari) menjadi 14 hari
- e. Menyediakan mekanisme BPHTB terutang bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- f. Surat keputusan bersama (SKB) Menteri ATR/Ka. BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi tentang pembiayaan persiapan PTSL.

Yang membedakan PTSL dengan PRONA adalah melalui program prona, pendataan prona sebagai penerima sertifikat prona dilakukan secara merata diseluruh desa dan kelurahan dalam suatu kabupaten, kemudian program prona tidak seluruh bidang tanah yang tidak bersertifikat dalam satu desa diberikan bantuan tetapi secara bertahap, sedangkan PTSL seluruh tanah dalam daerah tersebut yang belum memiliki sertifikat akan dibuatkan. Adapun tujuan

¹²Prayitno,RR,2017, “Hambatan dan Kendala serta solusi PTSL 2017 di D.I Yogyakarta”, *Prosiding seminar nasional percepatan pendaftaran tanah di Indonesia: Tantangan pelaksanaan PTSL dan respon solusinya*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta

PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, dan merata dan terbuka secara akuntabel.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakasa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri Agraria atau kepala Badan Pertanahan Nasional. Kegiatan ini meliputi ajudikasi sistematis, survei kadaster, penyediaan fasilitas dan peralatan kantor pertanahan dan penyebaran informasi tentang manfaat pendaftaran tanah melalui penyuluhan.

Demikian juga dengan daerah- daerah menurut Permen tersebut telah diberikan tanggung jawab dalam mewujudkan keberhasilan program ini, Dari hal – hal tersebut menjadi latar belakang masalah untuk membuat suatu skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018 DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN ”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi rumusan masalah adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Simalungun ?
2. Apa Manfaat serta Hambatan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam pembuatan sertifikat tanah di Kabupaten Simalungun ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Simalungun
2. Untuk mengetahui Manfaat serta Hambatan dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam pembuatan sertifikat tanah di Kabupaten Simalungun.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat diambil manfaatnya baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak lain. Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Dengan adanya penelitian ini dapat diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan tambahan wawasan dalam Hukum Perdata, serta penelitian ini juga dapat mengaplikasikan materi materi pengajaran mengenai Hukum Agraria.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi dari kajian kriteria- kriteria pelaksanaan yang dijadikan sebagai indikator dalam menentukan terlaksananya Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap dalam pengadaan sertifikat tanah oleh pemerintah.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian skripsi ini benar merupakan hasil dari pemikiran dengan mengambil panduan dari buku-buku, media dan sumber lain yang berkaitan dengan judul penelitian skripsi. Berdasarkan penelusuran, tidak ada yang menyerupai judul skripsi ini. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian untuk skripsi ini adalah asli. Dan untuk itu dapat dipertanggungjawabkan keaslian dari penulisan skripsi ini serta menurut penulis belum pernah penelitan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penelitian ini berisikan lima bab. Untuk memulai penelitian maka dimulai dengan pembuatan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian baik secara teoritis maupun secara praktis yang dituangkan didalam BAB I sebagai pendahuluan. Setelah itu dilanjutkan dengan BAB II tinjauan yuridis yaitu tentang tinjauan umum tentang tanah yang berisikan pengertian tanah, pengertian pendaftaran tanah, asas-asas pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pengertian PTSL, Dasar Hukum PTSL, Fungsi dan Tujuan PTSL, Ruang Lingkup Kegiatan PTSL, Pelaksanaan Anggaran PTSL, Mekanisme Pembayaran PTSL. Dalam melakukan penelitian, dibutuhkan suatu metode yang digunakan selama melakukan proses penelitian yang kemudian dituangkan didalam BAB III yang terdiri atas bentuk penelitian, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, dan teknik pengumpulan data. Metode ini digunakan untuk menemukan jawaban dari rumusan masalah penelitian yang kemudian menghadirkan suatu pembahasan tentang analisis yuridis pelaksanaan tanah dalam program ptsl (pendaftaran tanah sistematis lengkap) menurut peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan republik indonesia nomor 6 tahun 2018 di kantor badan pertanahan kabupaten simalungun". Adapun pembahasan ini merupakan BAB IV dari penelitian.

Bagian terakhir yang dilakukan dalam penelitian adalah bagian penutup yaitu terdapat didalam BAB V yaitu kesimpulan yang ditarik dari seluruh hasil penelitian dan juga memberikan saran terhadap permasalahan yang terdapat didalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Tentang Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada untuk dimiliki oleh orang-orang baik sendiri

maupun bersama- sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.¹³ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁴ Oleh sebab itu, pengelolaan tanah dalam arti pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu ditata dan diatur demikian rupa sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat seperti yang diamanatkan oleh Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yaitu “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

b. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Perlindungan, pendaftaran tanah adalah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknik untuk suatu *record* (rekaman) menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita ataaau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.¹⁵

¹³H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, SinarGrafika, Jakarta, 2015, hlm. 7

¹⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, jakarta, 2012, hlm. 10

¹⁵A.P.Parlindungan (selanjutnya disebut A.P.Parlindungan I), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19

Pendaftaran tanah¹⁶ adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang- bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

c. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas¹⁷:

1. Asas Sederhana
Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman
Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau
Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas Mutakhir
Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
5. Asas terbuka

¹⁶ Pasal 1 ayat 2, Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

¹⁷ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

d. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang- Undang.¹⁸ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi :

1. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian Subjek Hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan didapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik)

3. Kepastian objek hak

¹⁸Boedi Harsono I, *Op.Cit.*, hlm.475

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran luas tanah. Letak tanah berada di jalan, batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

4. Untuk Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah yang juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.
5. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, tertib Penggunaan Tanah, dan tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan hidup. Untuk mewujudkan tertib

administrasi pertanahan dilaksanakan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

e. Manfaat Pendaftaran Tanah

Pihak- Pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah¹⁹ :

1. Manfaat bagi pemegang hak
 - a. Memberikan rasa aman
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi
 - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
 - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
2. Manfaat bagi pemerintah
 - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan
 - b. Dapat mempelancar kegiatan Pemerintahan yang berikaitan dengan tanah dalam pembangunan
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

¹⁹ DR. Urip Santoso,SH.MH,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, Surabaya,2010

3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor

Bagu calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

A. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL²⁰ 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.

B. Dasar Hukum PTSL²¹

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 2011 tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah
3. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK 02/2017 tentang standar biaya keluaran tahun anggaran 2018
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi

²⁰Pasal 1 ayat 2,Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

²¹ Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
7. Surat Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3262/3.3-100/VII/2017 tentang petunjuk Teknis Administrasi Pengelolaan Hibah dan Sistem Akutansi Pelaporan Hibah
8. Pedoman pelaksanaan anggaran dan pelaporan barang milik negara tahun anggaran 2018 di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

C. Tujuan PTSL²²

Adapun tujuan PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, dan merata dan terbuka secara akuntabel. Kemudian agar terdapat keseragaman dalam pencatatan, pertanggungjawaban dan pelaporan atas pelaksanaan kegiatan PTSL.

D. Ruang Lingkup PTSL²³

Pelaksanaan anggaran kegiatan PTSL demham sumber dana melalui APBN, APBD, Sertipikat Massal Swadaya, dana CSR BUMN/BUMD/Swasta atau anggaran lain yang sah melalui mekanisme APBN.

E. Pelaksanaan Anggaran PTSL²⁴

²² *Ibid*

²³ *Juknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) 2019*

Pelaksanaan Anggaran PTSL terdiri dari :

1. Objek PTSL

Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Objek tersebut meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Apabila lokasi yang ditetapkan sebagai objek PTSL terdapat Tanah Objek *Landrefrom* yang tidak ada lagi memenuhi persyaratan, maka dengan sendirinya tanah tersebut dikeluarkan dari objek *Landrefrom* dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme PTSL.

2. Tahapan kegiatan dan *Output*

a. Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan

Tahapan		<i>Output</i> /Keluaran
051	Penyuluhan	Berita Acara Penyuluhan dari Kantor Pertanahan
053	Pengukuran Bidang Tanah	Gambar ukur, Peta Bidang Tanah, Surat Ukur, Data Tanah, Informasi Bidang Tanah/ Toponimi dan Penggunaan tanah

Sumber: Petunjuk Teknis nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018

²⁴Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang *Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap* Tahun 2018

b. Kegiatan Penerbitan Sertipikat

Tahapan		<i>Output/Keluaran</i>
051	Penyuluhan	Berita Acara Penyuluhan dari Kantor Pertanahan
052	Pengumpulan Data (alat bukti hak/alas hak)	Dokumen Alas Hak, Daftar Normatif Alas Hak
054	Pemeriksaan Tanah	Risalah Panitia Ajudikasi
055	Penerbitan SK Hak/ Pengesahan Data Fisik dan Yuridis	Pengesahan Data Pengumuman, SK Hak Atas Tanah
056	Penerbitan Sertipikat	Buku Tanah dan Sertipikat
057	Pelaporan	Pelaporan kegiatan PTSL mulai dari penyuluhan sampai dengan Penerbitan Sertipikat dan Penyerahan Sertipikat (total target

		tiap satker)
--	--	--------------

Sumber : Petunjuk Teknis nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018

Zonasi Wilayah Satuan biaya PTSL dibedakan dalam lima kategori berdasarkan zonasi wilayah sebagai berikut :

1	Zona I	Papua, Papua barat, Nusa Tenggara Timur, Maluku, Maluku Utara
2	Zona II	Sulawesi Utara, Sulawesi Tengah, Sulawesi Tenggara, Nusa Tenggara Barat, Kepulauan Riau, Kepulauan Bangka Belitung
3	Zona III	Sulawesi Barat, Sulawesi Selatan, Kalimantan Timur, Kalimantan Barat, Aceh, Sumatera Utara, Sumatera Barat, Kalimantan Tengah, Gorontalo
4	Zona IV	Kalimantan Selatan, Riau, Jambi, Sumatera Selatan, Bengkulu, Lampung
5	Zona V	Banten, DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, D.I. Yogyakarta, Jawa Timur, Bali
6	Zona VI	Wilayah Kepulauan
7	Zona VII	Wilayah Terpencil/ Terluar

Sumber : Petunjuk Teknis nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Output dari kegiatan PTSL terdiri dari 4 kluster²⁵ :

a.	Kluster 1/K1	:	Bidang Tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah. (eviden sertipikat).
b.	Kluster 2/K2	:	Bidang Tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah namun terdapat perkara di pengadilan dan/atau sengketa. (eviden Buku Tanah).
c.	Kulster 3/K3	:	Bidang Tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subyek dan/atau obyek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. (eviden Daftar Tanah).
d.	Kluster 4/K4	:	Bidang Tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat hak atas tanah, baik yang belum maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik wajib dilakukan pemetaannya kedalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (eviden peta bidang yang sudah ditingkatkan kualitasnya).

²⁵Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang *Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap* Tahun 2018

Seluruh tahapan kegiatan PTSL baik K1,K2,K3 dan K4 dapat dibayarkan dengan *evidence* sebagai berikut :

No	Tahapan	Bukti/ Dokumen Pertanggungjawaban
1.	Penyuluhan	Surat Tugas, Berita Acara Kegiatan, Daftar Absensi/Undangan, Laporan Kegiatan dan dokumen terkait lainnya
2.	Pengumpulan Data Yuridis	Data alat bukti hak/alas hak
3.	Pengukuran Bidang Tanah	Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah, Toponimi
4.	Pemeriksaan Tanah	Risalah Panitia A/Risalah Tim Ajudikasi
5.	Penerbitan Surat Keputusan Hak/ Pengesahan Data Fisik dan Yuridis	Surat Keputusan Hak Atas Tanah atau penetapan yang menguatkan hak yang bersangkutan.
6.	Penerbitan Sertipikat	Buku Tanah dan Sertipikat
7.	Pelaporan	Laporan Kegiatan PTSL

F. Mekanisme Pembayaran Kegiatan PTSL²⁶

Kegiatan PTSL yang dilakukan secara swakelola, dibayarkan per tahapan kegiatan atau sekaligus diakhir kegiatan, mekanisme pembiayaan dapat melalui UP/ TUP atau LS.

- a. Pembayaran Menggunakan Mekanisme Uang Persediaan (UP)/Tambahkan Uang Persediaan (TUP).

Dalam hal kegiatan PTSL dilakukan secara swakelola, maka pembayaran dapat menggunakan Uang Muka Kerja (UMK) pada saat persiapan/sebelum pekerjaan dilaksanakan. UP/TUP dapat diberikan untuk pengeluaran-pengeluaran belanja barang (52), belanja modal (53) dan belanja lain-lain (58). UP/TUP yang digunakan sebagai UMK menggunakan mekanisme sebagai berikut :

1. Pengajuan pembayaran dilaksanakan per tahapan/ kegiatan
2. Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan mengajukan permohonan UMK kepada PPK untuk diterbitkan Surat Perintah Bayar (SPBy) yang ditujukan kepada Bendahara Pengeluaran dengan dilampiri :
 - a. Rencana Pelaksanaan kegiatan/pembayaran
 - b. Rincian kebutuhan dana dan
 - c. Batas waktu pertanggungjawaban penggunaan uang muka kerja, dari penerima uang muka kerja.
3. Atas dasar SPBy, Bendahara Pengeluaran menyerahkan UMK kepada Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan selaku penerima UMK

²⁶ Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang *Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap* Tahun 2018

4. Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan Wajib menyelesaikan pertanggungjawaban UMK dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) hari kerja setelah tahapan kegiatan selesai. Bendahara Pengeluaran dapat memberikan UMK untuk tahapan pekerjaan/kegiatan selanjutnya, selanjutnya, apabila Penanggungjawab/Koordinator Kegiatan telah menyelesaikan kewajibannya.

b. Pembayaran Menggunakan Mekanisme LS

Pembayaran dengan mekanisme LS dapat ditujukan kepada Bendahara Pengeluaran/Pegawai untuk pembayaran honorarium, perjalanan dinas atas dasar Surat Keputusan, atau langsung kepada pihak penyedia barang/jasa atas dasar kuitansi/SPK/kontrak. Pembayaran LS kepada bendahara Pengeluaran/Pegawai untuk suatu kegiatan dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali. Pertanggungjawaban kegiatan PTSL sebagai berikut:

1. Belanja Barang/Jasa (ATK/Konsumsi/sewa atau lainnya) dilengkapi dengan bukti pembelian/kuitansi/SPK/kontrak serta dokumen pendukung lainnya dan dibayarkan setelah barang/jasa diterima.
2. Belanja operasional lapangan yang digunakan untuk perjalanan dinas/transport/uang saku/uang lapang/ biaya petugas desa/biaya lainnya dilengkapi dengan daftar nominatif penerima transport/uang saku/uang lapangan/dokumen pendukung lainnya dan dapat dibayarkan sebelum/sesudah perjalanan dinas dilaksanakan
3. Belanja honorarium dilengkapi dengan daftar normatif penerima honor dan dibayarkan kepada pegawai atau pihak lain setelah pekerjaan selesai

dilaksanakan. Contoh mekanisme PTSL sebagaimana tercantum dalam lampiran II.

c. Kegiatan PTSL oleh Pihak Ketiga

Kegiatan PTSL khususnya tahapan pengukuran bidang tanah yang dilakukan melalui pihak ketiga merupakan jasa lainnya, dapat dilakukan oleh Surveyor Kadaster Berlisensi, Kantor Jasa Surveyor Kadaster Belisensi (KJSKB), atau pihak lainnya yang sesuai peraturan perundang-undangan, dengan menggunakan perjanjian/kontrak yang berpedoman pada ketentuan tentang pengadaan barang dan jasa dan peraturan perundang-undangan yang terkait. Langkah yang harus dilaksanakan untuk persiapan pelaksanaan oleh pihak ketiga sebagai berikut :

1. Terhadap kegiatan pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah yang dialokasikan di DIPA Kantor Wilayah BPN, PPK Satuan Kerja Kantor Wilayah BPN agar segera menerbitkan surat Penunjukan Penyedia Barang dan Jasa (SPPBJ) dan kontrak dengan penyedia.
2. Terhadap kegiatan pengukuran, pemetaan dan informasi bidang tanah yang direncanakan dialokasikan di DIPA Kantor Pertanahan agar menerbitkan Surat Penunjukan Penyedia Barang dan Jasa (SPPBJ) dan kontrak dengan penyedia dengan menyebutkan pembebanan pada DIPA di Kantor Wilayah BPN. Klausula Kontrak dalam syarat-syarat Khusus Kontrak (SSKK) ditambahkan pasal bahwa alokasi DIPA akan direvisi menjadi DIPA Kantor Pertanahan.

3. Jumlah termin pembayaran agar diatur dalam kontrak minimal 3 (tiga) kali dan maksimal 5 (lima) kali termin. Pada setiap termin pembayaran memperhitungkan pengembalian uang muka.
4. Setiap hasil pekerjaan dilakukan supervisi oleh satgas fisik selaku pengawas pekerjaan yang berjumlah ganjil dan sekaligus bertindak selaku panitia penerima hasil pekerjaan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan KPA.

d. Pengenaan Pajak

Pengenaan pajak untuk kegiatan PTSL yang dilakukan secara swakelola diatur sebagai berikut : Kegiatan Penyuluhan, Pengumpulan Data, Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah, Pemeriksaan Tanah, Penerbitan Surat Keputusan Hak/Pengesahan Data Fisik dan Yuridis, Penerbitan Sertipikat, Pelaporan pada AKUN 521211 dan 521811 yang merupakan belanja penggandaan/penjilidan/konsumsi dikenakan PPN dan PPh pasal 22.

1. Pengenaan pajak untuk nilai transaksi lebih dari Rp.1.000.000,00 dikenakan PPN sebesar 10% dan
2. Untuk nilai transaksi lebih dari Rp.2.000.000,00 dikenakan PPN sebesar 10% dan PPh Pasal 22 sebesar 1,5%.

Belanja non operasional lainnya (521219) merupakan rangkaian kegiatan yang dibayarkan sekaligus (lumpsum) terdiri dari :

1. Biaya penyuluhan yang meliputi uang lapangan, transport ke lokasi.
2. Biaya pengumpulan data yang meliputi uang lapang, transport ke lokasi, uang saku, biaya petugas desa

3. Biaya pengukuran yang meliputi biaya pembantu ukur, transport petugas ukur, uang saku petugas ukur, transport koordinator petugas ukur, uang saku koordinator petugas ukur
4. Biaya pemeriksaan tanah yang meliputi transport ke lokasi.

Terhadap point 1,2,3 dan 4 merupakan biaya sehingga tidak dikenakan pajak (PPh Pasal 21). Penghasilan yang diperoleh oleh para petugas yang berasal dari AKUN 521213 (honor *output* kegiatan) dikenakan PPh Pasal 21 yang meliputi honor pengolahan data/sidang Panitia A pada kegiatan pemeriksaan tanah. Kegiatan PTSL yang dilakukan oleh pihak ketiga, dikenakan pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% dan Pajak Penghasilan Pasal 23 (PPh Pasal 23) sebesar 2%.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hal ini ditinjau dari masalah dan tujuan penelitian. Penelitian Kualitatif menghendaki suatu informasi dalam bentuk deskriptif atau lebih menghendaki makna yang berada dibalik deskriptif data tersebut. Metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif kualitatif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Menurut keduanya, pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu secara menyeluruh (*holistic*). penelitian menggunakan metode deskriptif

adalah penelitian yang diarahkan untuk memberikan gejala akurat mengenai sifat-sifat populasi atau daerah tertentu. Dalam penelitian deskriptif cenderung tidak perlu mencari atau menerangkan saling keterhubungan dan menguji hipotesis. Oleh karena itu, dalam penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu kegiatan sistematis untuk menemukan teori dari lapangan yaitu mengenai percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terkait isi kebijakan di lingkungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Simalungun.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Badan Pertanahan Kabupaten Simalungun sebagai lembaga pengadaan sertifikat tanah dan pemilihan lokasi ini bertujuan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan dalam pemecahan rumusan masalah terkait isi kebijakan (*content of policy*) dan lingkungan kebijakan terkait dengan kebijakan percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan teori yang sudah ditentukan oleh peneliti sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang jelas mengenai penelitian ini.

C. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari peninjauan langsung dilapangan pada objek penelitian, data tersebut diperoleh dari wawancara yang dilakukan peneliti terhadap pihak-pihak yang berkompeten dan akan di proses untuk tujuan penelitian.

2. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari pengumpulan data yang menunjang data primer. Data sekunder adalah data yang didapat dari sumber bacaan dan berbagai sumber lain yang terdiri dari laporan, catatan, dokumen, dan studi pustaka yang diperoleh dari hasil penelitian sebelumnya.

3. Data Tersier

Data tersier adalah bahan-bahan memberi penjelasan terhadap data primer dan sekunder. Adapun data tersier dalam penelitian ini adalah Kamus KBBI, insiklopedia dan lain sebagainya yang masih ada keterkaitan dengan masalah yang diteliti.

D. Metode Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Wawancara (*Library Research*)

wawancara adalah kegiatan tanya jawab antara dua orang atau lebih secara langsung, pewawancara disebut *interviewer* metode wawancara bisa dilakukan secara langsung (*personal interview*) maupun tidak langsung (*telephone atau mail interview*) , wawancara secara langsung merupakan pembicaraan dua arah yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) terhadap responden atau informan, untuk menggali informasi yang relevan dengan tujuan penelitian. Partisipan akan diminta untuk memberikan informasi dalam bentuk fakta, opini, sikap dan lain-lain sehingga manfaat yang lebih banyak dari pembicaraan hanya

dimiliki oleh pewawancara.²⁷ Sedangkan untuk wawancara tidak langsung bisa dilakukan melalui telepon atau surat-menyurat (pengiriman kuesioner). Teknik pengumpulan data ini membutuhkan biaya yang jauh lebih sedikit dibandingkan wawancara langsung.

2. Metode Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan (*Library Research*). Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, maupun bahan bacaan lainnya yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

E. Teknik Analisis data

Teknik analisis kualitatif adalah teknik dilakukan dengan menyajikan data yang dimulai dengan menelaah data yang terkumpul, menyusun dalam satu kesatuan yang kemudian dikategorikan pada tahap berikutnya dan memeriksa keabsahan serta menafsirkannya dengan analisis kemampuan daya nalar penelitian untuk membuat kesimpulan penelitian²⁸. Analisis data merupakan bagian dari proses pengujian data yang hasilnya digunakan sebagai bukti yang memadai untuk menarik kesimpulan penelitian. Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yang analisis datanya dilakukan dengan 2 tahapan yaitu wawancara, yaitu dengan menggambarkan data yang diperoleh dengan kata-kata atau kalimat yang dipisah ke dalam kategori-kategori untuk memperoleh kesimpulan, dan dokumentasi yaitu teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditunjukkan kepada subjek penelitian, tetapi melalui dokumen. Jadi analisis data kualitatif yaitu setelah data diperoleh, data kemudian diproses dianalisis kemudian dibandingkan dengan teori-teori dan kemudian dievaluasi.

²⁷Pasolong Harbani, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 137

²⁸Moeloeng, *Pengertian Teknik Analisis Kualitatif*, Sinar Grafika 2005, hlm. 247

