

**EKSISTENSI LEMBAGA PENGUMUMAN
TERHADAP LEGALITAS SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP)**

Mitta Ramadany Wael, Sarjita, Mujiati

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

Abstract: The implementation of the announcement agency in land registration to apply the principle of publicity, but in its implementation according to PP 24 of 1997 and the PTSL regulation there is a difference in both the number of days of implementation and the status of registered parcels. This research used legal research methods is a normative law research methods and empirical juridical law that aims to determine the existence of the announcement agency in the implementation of PTSL and find out the legal consequences of the announcement agency on the legality of the Land Rights Certificate. The result of this research is the existence of the announcement agency in PP No. 24 of 1997 is different from the implementation of PTSL. Explicitly in PP No. 24 of 1997 the announcement was only carried out for customary land for 30 days and the announcement of state land was not implemented while the existence of the announcement agency in PTSL did not differentiate the status of the land, either state land or customary land, the announcement was still held for 14 calendar days. In accordance with the hierarchy of state the Government Regulation has a higher position than the Ministerial Regulation, this causes the making of the regulations below must refer to the regulations above so as not to collide/counter-productive. This rule collision will cause a legal gap if there is a lawsuit in the Administrative Court, so the product can be legally flawed and canceled.

Kata Kunci : existence, announcement agency and PTSL

Intisari: Pelaksanaan lembaga pengumuman sesuai PP No. 24 Tahun 1997 dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdapat perbedaan baik dalam jumlah hari pelaksanaan maupun status bidang tanah yang didaftarkan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dan hukum yuridis empiris yang bertujuan untuk mengetahui eksistensi lembaga pengumuman dalam pelaksanaan PTSL dan mengetahui konsekuensinya terhadap legalitas sertipikat hak atas tanah. Hasil dari penelitian ini adalah eksistensi lembaga pengumuman dalam PP No. 24 Tahun 1997 berbeda dengan pelaksanaan dalam PTSL. Secara tegas dalam PP No. 24 Tahun 1997 pengumuman hanya dilaksanakan untuk tanah adat selama 30 hari dan untuk tanah tanah negara tidak dilaksanakan pengumuman, sedangkan eksistensi lembaga pengumuman dalam PTSL tidak membedakan status tanah, baik itu tanah negara maupun tanah adat tetap dilakukan pengumuman selama 14 hari kalender. Sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah memiliki kedudukan lebih tinggi dari peraturan menteri, hal ini menyebabkan pembuatan peraturan yang di bawah harus merujuk kepada peraturan yang ada di atasnya supaya tidak bertabrakan/kontra produktif. Tabrakan aturan ini akan menimbulkan celah hukum apabila terjadinya suatu gugatan di PTUN, sehingga produk yang dihasilkan bisa jadi cacat hukum dan dibatalkan.

Kata Kunci : eksistensi, lembaga pengumuman dan PTSL

A. Pendahuluan

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan

melibatkan tanah. Sebagian masyarakat menganggap tanah sebagai sesuatu yang sakral, karena di sana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya. Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan dalam hal pemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, serta perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya.

Sebagaimana diketahui, sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di Indonesia berlaku dua sistem hukum agraria di tempat dan waktu yang sama. Dualisme sistem hukum tersebut menimbulkan hak-hak barat dan hak Adat. Hak-hak barat seperti hak *Eigendom*, hak *Erfpacht*, dan hak *Opstaal*. Sementara hak Adat seperti tanah hak ulayat, hak atas tanah gogolan, hak atas tanah bengkok. Adanya dualisme sistem hukum Agraria berarti di samping berlakunya Hukum Agraria adat yang bersumber pada hukum adat, saat itu juga berlaku Hukum Agraria barat yang bersumber pada Hukum Perdata Barat (Samun 2011, 17).

Pada tanggal 24 September 1960 Pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan diundangkan dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960. Undang-undang ini kemudian dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan nama UUPA. Dengan berlakunya UUPA, maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang sesuai dengan UUPA. Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA (Parlindungan 1994, 1).

Sarana pokok yang diperlukan untuk menjamin hak atas tanah adalah penataan kembali pemilikan tanah melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting untuk kepastian hukum hak atas tanah. Produk / Hasil dari kegiatan pendaftaran tanah adalah dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti hak yang kuat. Disamping sertipikat dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang membuktikan pemilik hak atas tanah secara sah sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan tersebut di atas, maka pada Tanggal 23 Maret 1961 diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran

Tanah. Seiring dengan perkembangan waktu dan dipandang tidak lagi dapat sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta petunjuk pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam ketentuan umum Pasal 1 angka (1) dinyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Hal ini sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Kementerian ATR/BPN di wilayah kabupaten atau kota, yang melakukan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan pengelolaan data fisik yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur. Setelah pengumpulan dan pengelolaan data fisik dilakukan tahap pembuktian hak dan pembukuannya yang meliputi pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum

didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Program Nawacita pemerintahan Presiden Joko Widodo juga meminta adanya percepatan pendaftaran tanah. Tahun 2017 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mendapat target 5 (lima) juta bidang, tahun 2018 dengan target 7 (tujuh) juta bidang dan tahun 2019 sebesar 9 (sembilan) juta bidang yang harus disertipikatkan. Kementerian ATR/BPN menargetkan pada tahun 2025 seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia bisa tersertipikasi (Sofyan A. Djalil, 'Konferensi Pers dua tahun pemerintahan Jokowi-JK', 21 Oktober 2016, dilihat pada tanggal 22 Februari 2018, <http://m.detik.com>).

Guna mewujudkan target tersebut, maka dilaksanakan pendaftaran tanah pertama kali secara massal melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan salah satu program prioritas nasional. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan disempurnakan menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kemudian Tahun 2018 dikeluarkan lagi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, namun pada penelitian ini masih mengacu pada peraturan yang lama yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan yaitu bidang fisik atau teknis kadaster, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Kegiatan di bidang fisik dimaksudkan untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya dan lain-lain yang berkenaan dengan bangunan dan tanaman-tanaman yang ada di atas tanah itu. Kegiatan yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai jenis hak, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak hak-hak pihak lain yang membebaninya. Sedang kegiatan yang ketiga adalah penerbitan surat tanda bukti haknya. Surat tanda bukti hak atas tanah yang sudah terdaftar tersebut disebut sertipikat. Dengan adanya sertipikat, maka pada bidang tanah dapat diketahui

kepastian letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, dan ada atau tidak bangunan diatas bidang tanah tersebut. Disamping itu juga untuk memperoleh kepastian status tanahnya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak hak-hak pihak lain (Parangin 1986, 97).

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pemberian hak, penegasan konversi dan pengakuan hak. Agar semua orang mengetahui atau dianggap mengetahui siapa pemilik suatu hak bidang tanah, apa status haknya, dan sudah terdaftar, maka dilakukan lembaga pengumuman. Pengumuman status kepemilikan hak atas tanah merupakan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Pemberian informasi mengenai data yuridis dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) bagi pihak yang berkepentingan merupakan asas publisitas dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Penerapan lembaga pengumuman dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sangat penting, karena untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk memberikan sanggahan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan sebelum diterbitkan sertipikat apabila merasa keberatan, untuk memudahkan kepada semua pihak yang berkepentingan terhadap suatu bidang tanah, untuk mendapatkan informasi dan supaya dapat menghindari terjadi sengketa tanah.

Pemberian hak secara tegas melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menjelaskan bahwa dalam aturan tersebut pelaksanaannya tidak melalui proses pengumuman, sedangkan untuk pengakuan hak dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pengakuan terhadap tanah adat yang dalam proses pengumuman dilaksanakan selama 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan selama 60 (enam puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik. Namun di dalam peraturan PTSL tidak membedakan proses pemberian hak dan pengakuan hak terkait pengumuman sehingga bisa dikatakan proses pemberian hak dan pengakuan hak harus melalui lembaga pengumuman selama 14 (empat belas) hari kalender.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut: (1) Bagaimana eksistensi lembaga pengumuman dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk pemberian hak dan pengakuan hak? (2) Bagaimana konsekuensi hukum lembaga pengumuman terhadap legalitas Sertipikat Hak Atas Tanah?

Metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum yaitu metode penelitian hukum normatif dan metode penelitian hukum yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analisis guna mengetahui eksistensi lembaga pengumuman pada PP No. 24 Tahun 1997 dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) apakah akan berdampak hukum terhadap legalitas sertipikat hak atas tanah atau tidak.

B. Eksistensi Lembaga Pengumuman (PP No. 24 Tahun 1997) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tanah-tanah yang belum disertipikatkan dapat menimbulkan konflik dan sengketa. Sebagian besar tanah yang belum disertipikatkan ini alat bukti kepemilikannya masih berupa girik atau pethok, dll. Kondisi ini dapat menyulitkan masyarakat yang akan melakukan pensertipikatan tanah, yaitu pada alat bukti dan kebenaran data tanah. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 60 ayat (3) dan ayat (4), mengenai kepemilikan ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu: 1) Bukti tertulisnya lengkap: tidak memerlukan tambahan alat bukti lain; 2) Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi: diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan; 3) Bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi: diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Ketiga alat pembuktian di atas semuanya akan diteliti lagi melalui pengumuman, untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Proses pengumuman harus memenuhi Standar Operasional Prosedur (SOP), jangka waktu yang sudah ditentukan dengan tujuan untuk menerapkan asas publisitas.

1. Pelaksanaan Lembaga Pengumuman di Kantor Pertanahan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah salah satu program yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan jumlah pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat di Indonesia. Dalam pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Menurut Pasal 1 angka (1) dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL 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/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. Adapun objek PTSL ini meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

Pelaksanaan PTSL ini dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan dari program PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Tahapan pelaksanaan program PTSL sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 adalah sebagai berikut: a) perencanaan dan persiapan; b) penetapan lokasi kegiatan PTSL; c) pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL; d) penyuluhan; e) pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah; f) pemeriksaan tanah; g) pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak; h) penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah; i) pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah; dan j) penyerahan sertipikat hak atas tanah.

Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan PTSL ini maka kepala kantor pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi secara bertahap, dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

Kantor Pertanahan Kota Ambon pada tahun 2018 mendapat target sebanyak 2.500 bidang dengan rincian 1.000 bidang sampai dengan tahap sertipikat, sedangkan 1.500 bidang hanya sampai pada tahap pemetaan yakni menghasilkan Peta Bidang Tanah. Target PTSL kota Ambon sebanyak 2.500 bidang dan tersebar di 4 (empat) kecamatan dan 14 (empat belas) desa/kelurahan. PTSL tahun ini dibagi menjadi 2 target yaitu target pengukuran dan target sertipikat.

Data target PTSL ini dituangkan dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Nomor 34/KEP-81.71/IV/2018 Tanggal 09 April 2018 tentang Perubahan Kedua Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Nomor 01/KEP-81.71/I/2018 tentang Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini:

Tabel 1. Target PTSL Tahun 2018 di Kota Ambon

No	Kecamatan	Desa/Kelurahan	Target	
			Pengukuran	Sertipikat
1.	Nusaniwe	a. Kelurahan Kudamati	100 bidang	50 bidang
		b. Kelurahan Nusaniwe	550 bidang	100 bidang
		c. Kelurahan Wainitu	150 bidang	50 bidang
		d. Kelurahan Amahusu	100 bidang	100 bidang
2.	Baguala	a. Desa Passo	350 bidang	50 bidang
		b. Desa Halong	150 bidang	50 bidang
		c. Desa Nania	100 bidang	50 bidang
		d. Kelurahan Lateri	50 bidang	50 bidang
3.	Teluk Ambon	a. Desa Poka	100 bidang	50 bidang
		b. Desa Rumahtiga	150 bidang	50 bidang
		c. Desa Wayame	300 bidang	100 bidang
		d. Kelurahan Tihu	100 bidang	50 bidang
4.	Sirimau	a. Desa Soya	200 bidang	200 bidang
		b. Kelurahan Karang Panjang	100 bidang	50 bidang
Jumlah			2.500 bidang	1.000 bidang

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Ambon 2018

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah pertama kali adalah pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah. Lembaga pengumuman ini dalam rangka menerapkan asas publisitas guna memberi kesempatan kepada pihak yang memiliki kepentingan terhadap bidang tanah tersebut untuk melakukan keberatan apabila merasa dirugikan. Adapun indikator untuk mengukur keberadaan lembaga pengumuman guna penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Ambon, yaitu:

a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 26 ayat (1)

Daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

b. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 63 ayat (2)

Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

c. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 86 ayat (2)

Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik bidang tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 21 ayat (1)

Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat dan apabila ada di Kantor Pembantu (basecamp) Panitia Ajudikasi PTSL, selama 14 (empat belas) hari kalender.

e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 22 ayat (1)

Dalam hal terdapat pihak yang keberatan atas Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak diumumkannya Data Fisik dan Data Yuridis.

Berdasarkan ketentuan peraturan di atas, maka penerapan lembaga pengumuman dalam pelaksanaan pendaftaran tanah bertambah penting dalam mencapai tujuan pendaftaran tanah, yakni memberi kepastian hukum kepada subyek hak atas tanah dan kepada semua pihak yang membutuhkan informasi terhadap suatu bidang tanah.

Pelaksanaan pengumuman dalam rangka penerapan asas publisitas dalam pendaftaran tanah ditentukan oleh status tanah yang didaftarkan dan cara pelaksanaan pendaftaran tanahnya, apakah dilakukan dengan cara penegasan hak atau pengakuan hak atau pemberian hak. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan pemberian hak atas tanah negara, pelaksanaan pengumuman dalam pendaftaran tanah tidak dilakukan, sedangkan untuk penegasan hak atau pengakuan hak, penerapan asas publisitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan.

Analisis hasil penelitian berdasarkan keterangan di atas, bahwa pelaksanaan lembaga pengumuman dalam rangka asas publisitas pada pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan sesuai status tanah yang akan dijadikan objek pendaftaran tanah itu sendiri, status tanah itu apakah tanah negara atau tanah yang berasal dari tanah adat. Untuk obyek pendaftaran tanah berasal dari tanah adat wajib dilakukan pengumuman, sesuai yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 26 ayat 91 *jo* Pasal 63 ayat (2) dan Pasal 86 ayat (2) PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian untuk obyek pendaftaran tanah berasal dari Tanah Negara tidak wajib dilakukan pengumuman sesuai yang diatur dalam PMNA/KA.BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaann dalam Pasal 101 ayat (1), (2), (3), dan (4) *jo* Pasal 9 Perkaban Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Pelaksanaan lembaga pengumuman dalam pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis berbeda dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pelaksanaan lembaga pengumuman dalam kegiatan PTSL dilaksanakan tanpa membedakan status tanah yang didaftarkan. Baik itu tanah negara maupun tanah adat dalam proses pendaftaran tanah pertama kali tetap melalui proses pengumuman. Pelaksanaan pengumuman guna memenuhi asas publisitas sesuai yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017.

Pelaksanaan pengumuman pada PTSL dilakukan untuk pendaftaran tanah dengan pemberian hak yang berstatus tanah negara maupun untuk pengakuan hak yang berstatus tanah adat. Yang membedakan tanah negara dan tanah adat yaitu pada lembar permohonan pendaftaran tanah, tanah negara menggunakan lembar permohonan HM, HGB, HP dan HPL, sedangkan tanah adat menggunakan DI 201 (Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas). DI 201 digunakan sebagai wadah untuk menampung hasil penelitian alat-alat bukti. Jadi dalam rangka menilai kebenaran alat bukti dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan

oleh Panitia Ajudikasi. DI 201 harus diisi sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila tidak dilaksanakan hal ini dapat menyebabkan temuan dan jika ada gugatan di PTUN proses sertipikat tersebut bisa dikatakan cacat administrasi. Sehingga diharapkan agar kantor pertanahan lebih memperhatikan lagi terkait dengan pengisian DI 201 tersebut. Pelaksanaan pengumuman dalam PTSL dilaksanakan selama 14 (empat belas) hari kalender. Berikut akan dijelaskan mengenai mekanisme lembaga pengumuman dalam pelaksanaan PTSL pada Gambar 1 di bawah ini:

Gambar 1. Bagan Alir Pelaksanaan Pengumuman



Berdasarkan Gambar 1 di atas, dapat dijelaskan pelaksanaan pengumuman terdiri dari:

- a. Pembuatan daftar bidang-bidang tanah oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Bidang-bidang tanah ini sudah melewati tahap pemeriksaan oleh Panitia Ajudikasi terlebih dahulu. Untuk kepentingan pengumuman dibuatkan daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang tanah (Daftar Isian 201C) kemudian diumumkan dengan menggunakan Daftar Isian (DI) 201B.
- b. Setelah pembuatan daftar bidang-bidang tanah, kemudian dilakukan pengumuman. Pengumuman ditempel di kantor pertanahan, kantor desa/kelurahan, lokasi bidang tanah, dan media massa. Jangka waktu pengumuman yaitu selama 14 hari kalender.
- c. Dalam jangka waktu pengumuman apabila tidak ada keberatan, setelah selesai jangka waktu pengumuman dibuatkan Berita Acara Hasil Pengumuman.

- d. Namun apabila saat pengumuman ada pihak yang keberatan, maka dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.
- e. Ketua Panitia Ajudikasi melakukan verifikasi dan perbaikan data fisik dan data yuridis. Verifikasi dilakukan dalam kurun waktu paling lama 14 hari sejak diterimanya pengajuan keberatan atas pengumuman data fisik dan data yuridis.
- f. Apabila ada perbedaan antara pengumuman dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk Berita Acara Perbaikan Data Fisik dan Data Yuridis.
- g. Berita Acara Hasil Pengumuman dijadikan dasar untuk pembukuan Hak dan penerbitan sertipikat hak atas tanah.
- h. Dalam hal masih ada pihak yang keberatan terhadap pengumuman setelah jangka waktu pengajuan keberatan atau tidak menerima hasil verifikasi dan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara setempat.
- i. Ketua Panitia Ajudikasi melaksanakan pembukuan hak dengan memberikan catatan tentang adanya atau sedang dilaksanakannya proses peradilan atas gugatan atau sengketa dimaksud.
- j. Kepala Kantor Pertanahan menunda penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah yang digugat tersebut, sampai adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Pasal 23 Ayat (4b) Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017).

2. Pelaksanaan di Desa/Kelurahan

Pelaksanaan lembaga pengumuman oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon dalam program PTSL telah dilaksanakan di beberapa desa/kelurahan. Sebagai contoh pelaksanaan pengumuman desa/kelurahan yang diambil yaitu Desa Nania dan Kelurahan Nusaniwe. Hal ini dikarenakan baru dua desa tersebut yang sampai tahap pengumuman data fisik dan data yuridis dan juga karena status tanah yang terdapat di kedua desa ini berbeda. Desa Nania memiliki status tanah adat, sedangkan Kelurahan Nusaniwe memiliki status tanah negara. Tiap desa mendapatkan surat permohonan bantuan mengumumkan data fisik dan data yuridis disertai dengan lampiran pengumuman. Sesuai hasil survey di lapangan, Desa Nania tidak melaksanakan pengumuman tersebut. Hal ini dikarenakan adanya ketidakpahaman atau ketidaktahuan pada pentingnya pengumuman. Pengumuman yang dikirim oleh kantor pertanahan dianggap tidak penting dan dianggap seperti surat pemberitahuan masuk biasa.

Pihak desa, tidak mengetahui tentang pengumuman tersebut, sehingga tidak dilaksanakan pengumuman di kantor desa. Pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah dari kantor pertanahan namun tidak ditempel di kantor desa karena tidak

ada lagi keberatan atau masalah dengan bidang tanah yang sedang dalam proses pendaftaran tanah. Sebelumnya memang ada keberatan salah satu dari keluarga, namun telah selesai permasalahannya sebelum diadakan pengukuran bidang tanah. Hal tersebut yang menjadi alasan pengumuman tidak penting untuk dilaksanakan.

Pada saat pelaksanaan penyuluhan, kantor pertanahan telah mensosialisasikan terkait tahapan pelaksanaan PTSL kantor pertanahan juga sudah menyampaikan bahwa nanti pengumpulan data yuridis dan pengukuran akan dibuatkan pengumuman. Daftar tersebut berupa nama, tempat tanggal lahir, alamat, letak tanah, bentuk tanah maupun luasannya dan harus diumumkan selama 14 (empat belas) hari kalender. Ketidakpahaman dari petugas desa karena pada saat penyuluhan sudah berulang kali disampaikan bahwa untuk pengumuman nanti ada peta dan daftar nama apakah nama, bentuk tanahnya sesuai atau tidak, jika ditemukan perbedaan maka harus segera diklarifikasi. Bahkan sudah diingatkan dan harus di foto, tapi adanya kelalaian dari petugas kantor pertanahan yang tidak mengingatkan kembali pada saat pengantaran surat ke kantor desa.

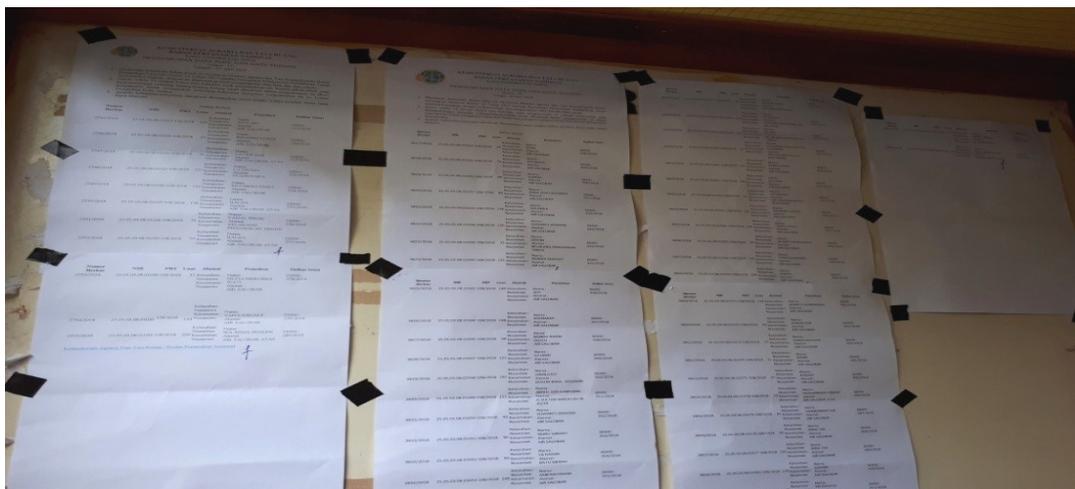
Hasil Penelitian bahwa pelaksanaan pengumuman harus diperhatikan dengan baik dan harus benar-benar dilaksanakan dengan ditempel di kantor desa. Pelaksanaan lembaga pengumuman merupakan salah satu Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali. Pengumuman ini sangat penting guna memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan, apabila terdapat kesalahan baik itu data yuridis maupun data fisiknya, serta memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk memberikan keberatan jika merasa dirugikan dengan pendaftaran bidang tanah tersebut. Terkait dengan tidak dilaksanakan di Kantor Desa Nania itu merupakan kelemahan yang ditemukan dalam pelaksanaan akibat dari kelalaian petugas kantor pertanahan maupun petugas dari kantor desa sendiri.

Sebagai bentuk antisipasi timbulnya sengketa pertanahan pada masa yang akan datang diharapkan kepada kantor pertanahan agar dapat memberikan penjelasan atau pemahaman kepada masyarakat maupun petugas desa secara intens serta pada saat pengantaran surat dapat diingatkan kembali untuk segera ditempel. Bisa juga pada saat pengantaran langsung segera ditempel oleh petugas dari kantor pertanahan didampingi oleh petugas desa, sehingga pelaksanaan pengumuman dapat berjalan dengan baik sesuai dengan Standar Operasional Prosedur.

Pelaksanaan lembaga pengumuman yang terjadi di Desa Nania berbeda dengan yang dilaksanakan di Kelurahan Nusaniwe. Di Kelurahan Nusaniwe telah melaksanakan lembaga pengumuman dengan baik dengan menempel pengumuman di kantor

kelurahan. Berikut dapat dilihat pada Gambar 2 tentang Pelaksanaan Lembaga Pengumuman di Kantor Kelurahan Nusaniwe.

Gambar 2. Pengumuman yang ditempel di Kantor Kelurahan Nusaniwe



Sumber: Dokumentasi pribadi di lapangan, Tahun 2018

Program PTSL sangat membantu masyarakat sebab masyarakat tidak perlu bersusah payah mengurus sertipikat di kantor pertanahan. Proses pembuatan sertipikat melalui program PTSL ini juga tidak memerlukan biaya yang banyak jadi sangat cukup membantu masyarakat yang notabene bekerja sebagai pedagang dan nelayan. Sebelum adanya program ini, sempat terjadi permasalahan dengan Kelurahan Urimessing dan Kelurahan Amahussu yang mengklaim bahwa tanah di Kelurahan Nusaniwe adalah punya mereka. Padahal tanah di Kelurahan Nusaniwe adalah tanah negara dulu merupakan tanah yang dikuasai oleh keluarga Pattisahusiwa, tapi mereka sudah kembalikan ke Negara karena tidak membayar pajak sekian tahun sehingga negara mengambil alih tanah tersebut.

Dalam pelaksanaan PTSL pihak kelurahan turut serta membantu melancarkan program tersebut yang dibantu oleh para Rukun Warga (RW) dan Rukun Tetangga (RT). Terkait dengan pelaksanaan pengumuman, ada surat masuk untuk bidang tanah yang baru diukur, untuk mendapatkan sertipikat dari kantor kelurahan harus menggantung nama-nama terlebih dahulu di papan pengumuman. Jadi ketika ada pemohon yang tanahnya masuk ke bidang tanah orang lain bisa langsung mengajukan keberatan. Pengumuman dilaksanakan selama 14 hari kalender dan setelah selesai harus dikembalikan ke kantor pertanahan. Dalam pelaksanaan pengumuman yang sudah berjalan 1 minggu belum ada keberatan dari masyarakat. Pihak kelurahan membantu memberitahukan kepada masyarakat dari masjid atau gereja agar dapat melihat pengumuman yang dilaksanakan di kantor kelurahan.

Dalam program PTSL 2018 tanah yang didaftarkan pernah ada sertipikat HGB namun jangka waktu telah habis pada tahun 2015 sehingga harus mengurus kembali untuk mendapatkan hak dengan mengikuti program PTSL ini. Terkait dengan pengumuman warga tidak pernah melihat dan mengecek di kantor kelurahan tapi sering mendapat info dari RT. Jadi segala informasi melalui RT, masyarakat jarang ke kantor kelurahan.

Salah satu pemohon dalam program PTSL 2018 menjelaskan bahwa sering datang ke kantor kelurahan untuk mengecek pengumuman yang ada di sana, bukan hanya melihat nama dan bidang tanah milik ibunya saja tapi sekaligus melihat nama dan bidang tanah milik warganya. Jadi masyarakat di sini tidak sembarangan ke kantor kelurahan, biasanya sering dengar informasi dari Ketua RT terlebih dahulu baru mereka ke kantor kelurahan. Terkait bidang tanah yang tidak ada masalah maka sebelum dilaksanakan kegiatan pengukuran para warga telah memasang patok tanda batas sehingga pelaksanaan pengukuran berjalan lancar.

Sesuai hasil penelitian di lapangan ditemukan perbedaan yaitu bentuk dan isi pengumuman data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam peraturan berbeda dengan yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon yang mencetak langsung dari aplikasi KKP Web. Lebih jelas perhatikan gambar di bawah:

Gambar 3. Bentuk dan Isi Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis

LAMPIRAN VI
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 12 TAHUN 2017
TENTANG
PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP

BENTUK DAN ISI PENGUMUMAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA

PANITIA AJUDIKASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DESA/KELURAHAN: KECAMATAN:
KABUPATEN/KOTA TAHUN

PENGUMUMAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS BIDANG TANAH

No.	Desa/Kelurahan	No. Persil	Nama Pemilik	DI201B	NIB	Luas	Bukti/Alas Hak	Peta Bidang	Ketr.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.									
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									
7.									
8.									

KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTA

KETUA PANITIA AJUDIKASI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP.

Stempel/Cap Dinas

Nama
NIP.

Gambar 4. Bentuk dan Isi Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis berdasarkan
KKP Web

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
Kantor Pertanahan Kota Ambon
PENGUMUMAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS
Nomor : 17
Tanggal : 19 April 2018

1. Memenuhi ketentuan dalam Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dengan ini diumumkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis.
2. Dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak pengumuman ini, kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap bidang-bidang tanah dimaksud dalam pengumuman ini diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatan mengenai pengumuman ini ke Kantor Pertanahan Kota Ambon.
3. Apabila keberatan-keberatan dimaksud disampaikan lewat jangka waktu tersebut diatas tidak dapat dilayati.

Daftar Berkas

Nomor Berkas	NIB	PBT	Luas	Alamat	Penohon	Daftar Isian
2745/2018	25.05.03.08.01017.108/2018	109		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: AISA ALI Alamat: AIR SALOBAR	DE300: 213/2018	
2746/2018	25.05.03.08.01019.108/2018	67		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: IBRAHIM YUSUF Alamat: AIR SALOBAR	DE300: 214/2018	
2747/2018	25.05.03.08.01020.108/2018	41		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: LA OCE EMI Alamat: AIR SALOBAR ATAS	DE300: 215/2018	
2748/2018	25.05.03.08.01025.108/2018	111		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: LA TUDUMA Alamat: NUSANTARA	DE300: 216/2018	
2749/2018	25.05.03.08.01026.108/2018	143		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: MUCHERIM SAALI Alamat: AIR SALOBAR	DE300: 274/2018	
2790/2018	25.05.03.08.01027.108/2018	178		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: HALIJA Alamat: AIR SALOBAR ATAS	DE300: 275/2018	
2751/2018	25.05.03.08.01028.108/2018	71		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: FARSAL ISHAK Alamat: BELAKANG PENGADILAN TINGGI	DE300: 276/2018	
2752/2018	25.05.03.08.01029.108/2018	97		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: HALIDA Alamat: AIR SALOBAR ATAS	DE300: 277/2018	
2753/2018	25.05.03.08.01030.108/2018	32		Kelurahan Nusanawe Kecamatan Nusanawe Nama: SILFIA MERDEKA WATI Alamat: AIR SALOBAR	DE300: 278/2018	

Sumber: Dokumentasi Pribadi di Lapangan, Tahun 2018

Hasil penelitian bahwa pelaksanaan pengumuman di Kelurahan Nusanawe sudah dilaksanakan dengan baik sesuai dengan peraturan. Namun dalam pelaksanaannya kurang adanya kepedulian dari masyarakat untuk melakukan pengecekan di kantor kelurahan, hal ini dikarenakan ketidakpahaman dan juga kesibukan pekerjaan masyarakat itu sendiri. Diharapkan kedepan pada saat penyuluhan bisa dijelaskan secara detail terkait pelaksanaan pengumuman, sehingga masyarakat dapat memahami dan menganggap bahwa pengumuman itu penting, dan dapat mengecek kebenaran data fisik maupun data yuridis sebelum diterbitkan sertipikat.

Setelah jangka waktu pengumuman selama 14 (empat belas) hari selesai, dari kantor desa/kelurahan memberikan surat balasan terkait pelaksanaan pengumuman apakah ada masalah atau tidak. Jika ada permasalahan maka kantor pertanahan dalam hal ini

Panitia Ajudikasi akan melakukan verifikasi dan perbaikan data fisik dan data yuridis tersebut, namun jika tidak ada masalah dalam pelaksanaan maka ketua panitia ajudikasi PTSL membuat berita acara hasil pengumuman. Berita acara hasil pengumuman itu yang kemudian menjadi dasar untuk pembukuan hak dan penerbitan seripikat hak atas tanah.

C. Konsekuensi Hukum Lembaga Pengumuman Terhadap Legalitas Sertipikat Hak Atas Tanah

Lembaga pengumuman yang dilaksanakan pada program PTSL sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 dan Pendaftaran tanah pertama kali dengan PP No. 24 Tahun 1997 berbeda. Lembaga pengumuman pada pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis hanya dilaksanakan berdasarkan status tanah yang didaftarkan yaitu hanya untuk tanah adat dan pengumuman dilaksanakan selama 30 hari, sedangkan untuk PTSL lembaga pengumuman dilaksanakan selama 14 hari dan dilaksanakan tanpa membedakan status tanah yang didaftarkan baik itu tanah adat maupun tanah negara tetap dilaksanakan pengumuman.

Program PTSL pada pengumuman semua pelayanan baik tanah adat maupun tanah negara selama 14 hari kalender, sedangkan PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk tanah negara tidak diumumkan bisa langsung diproses untuk pembukuan haknya. Seharusnya mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997, karena Peraturan Menteri harusnya tidak bisa menabrak peraturan yang lebih tinggi di atasnya sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan. Namun karena adanya pertimbangan percepatan pelayanan, maka tanah negara dikecualikan, tanah bekas Eigendom, bekas Erfpacht dan bekas Opstall bisa langsung diberikan haknya tanpa harus melalui proses pengumuman selama 14 hari, sehingga tidak membuang-buang waktu apalagi jika dalam satu wilayah terdapat banyak tanah yang statusnya tanah negara murni. Untuk tanah adat sudah jelas dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 terdapat proses pengumuman untuk pendaftaran tanah sistematis 30 hari dan untuk sporadik selama 60 hari.

Pelaksanaan pengumuman untuk program PTSL dilaksanakan selama 14 hari kalender terhitung dari tanggal dikeluarkan. Jangka waktu pengumuman tidak dihitung pada saat diumumkan di kantor desa, namun tetap dihitung pada saat tanggal dikeluarkan. Jadi bisa saja waktu pengumuman tidak sampai 14 hari. Hal itu dinilai tidak efektif karena jangka waktu yang sangat singkat, dengan kesibukan para pemohon bisa saja mereka tidak sempat melihat pengumuman yang dilaksanakan. Sehingga disarankan demi menjamin kepastian hukum pengumuman sebaiknya dilaksanakan selama 30 hari sehingga lebih efektif.

Namun karena PTSL merupakan proyek percepatan jadi memang lebih baik kalau jangka waktu pengumuman lebih cepat dari pada pendaftaran sistematis selama ini. Pengumuman selama 14 (empat belas) hari sudah cukup untuk memenuhi asas publisitas. Terkait tanah negara yang diumumkan merupakan hal yang baik karena peluang masyarakat untuk mengetahui lebih banyak, misalnya ada pihak yang keberatan dia bisa mengajukan keberatannya melalui lembaga pengumuman tersebut. Jadi dengan adanya pengumuman ini maka ada kesempatan untuk pemilik tanah yang sebenarnya untuk mengajukan keberatan jika merasa dirugikan. Permen No 12 Tahun 2017 bertentangan dengan PP 24 Tahun 1997, tetapi karena program pemerintah untuk percepatan pendaftaran tanah, mungkin sudah dipertimbangkan akibat-akibat hukum yang akan terjadi dari pengumuman 30 hari menjadi 14 hari. Kantor pertanahan sebagai pelaksana hanya menjalankan sesuai peraturan yang ada, sehingga apa yang akan terjadi di kemudian hari mungkin sudah dipikirkan oleh pejabat yang membuat peraturan tersebut.

Pengumuman juga digunakan untuk melindungi aparat kantor Pertanahan. Disamping untuk memenuhi asas keterbukaan yaitu dan asas publisitas, supaya ketika diadakan pengumuman masyarakat bisa melihat apabila ada nama yang salah, atau ada bentuk tanah yang berbeda tidak sesuai dengan yang di lapangan bisa langsung mengajukan keberatan dan dilakukan perbaikan. Setelah 14 hari kepala desa menandatangani Berita Acara yang isinya menjelaskan bahwa selama 14 hari pengumuman ada beberapa bidang tanah yang mengalami perubahan atau masalah, dicatat namanya, luasnya, perubahannya apa dan lain sebagainya. Dasar dari Berita Acara Pengumuman itu kantor pertanahan sebagai pelaksana jadi kuat apabila ada keberatan karena kita sudah melakukan pengumuman untuk asas keterbukaan dan asas publisitas kenapa setelah pengumuman baru diadakan keberatan.

Jika dilihat hierarki peraturan perundang-undangan kedudukan Peraturan Pemerintah berada di atas dari Peraturan Menteri, hal ini menyebabkan pembuatan peraturan yang di bawah harus merujuk kepada peraturan yang ada di atasnya. Dengan kata lain, peraturan yang ada di bawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya. Hal ini sesuai dengan Azas *Lex Superior Derogate Lex Inferiori* (peraturan hukum yang lebih tinggi membatalkan peraturan hukum yang lebih rendah) (Sarjita 2018, 8).

Perjenjangan setiap jenis peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada azas ini bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (Ketetapan MPR Nomor XX/MPRS/1966, Ketetapan MPR RI Nomor III/MPR/2000, Pasal 7 UU Nomor 10 Tahun 2004, dan Pasal 7 UU Nomor 12 Tahun 2011). Dalam kaitan ini, maka pemahaman teori penjenjangan norma dari Adolf Merkel layak untuk diperhatikan. Adolf Merkel

(dalam Sarjita 2018, 8-9) menyatakan bahwa hukum adalah suatu sistem tata aturan hierarki, suatu sistem norma yang mengkondisikan dan dikondisikan. Norma yang mengkondisikan berisi kondisi untuk pembuatan norma lain atau tindakan. Pembuatan hierarki ini termanifestasi dalam bentuk regresi dari sistem hukum lebih tinggi ke sistem tata hukum yang lebih rendah. Dengan kata lain, aturan atau norma hukum yang lebih rendah harus sinkron, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Pelaksanaan PTSL yang aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 harusnya memperhatikan lagi peraturan di atasnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pelaksanaan lembaga pengumuman dalam program PTSL dilakukan selama 14 hari kalender berbeda dengan pelaksanaan lembaga pengumuman dalam pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis yang dilakukan selama 30 hari kerja.

Dipandang dari segi hukum, pelaksanaan pengumuman dalam Program PTSL yang merupakan proyek percepatan, sehingga jangka waktu pengumuman dipercepat harinya dari yang 30 hari menjadi 14 hari, namun dalam mengambil kebijakan tersebut alangkah baiknya memperhatikan atau mempertimbangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itu sendiri agar tidak bertabrakan/kontra produktif, tabrakan aturan ini akan menimbulkan celah hukum apabila terjadinya suatu gugatan, semisal ada masyarakat yang paham kenapa bisa berbeda pelaksanaannya dalam aturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 hal itu bisa jadi permasalahan, untuk mengurangi resiko hukum tersebut sebaiknya dilakukan peninjauan kembali aturan pelaksanaan PTSL sehingga di kemudian hari bisa meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan.

Jika dipandang dari segi percepatan pendaftaran tanah, PTSL merupakan proyek percepatan yang menuntut semua target yang sangat banyak harus diselesaikan dalam kurun waktu yang sudah ditentukan. Mengingat hal tersebut salah satu kebijakan yang diambil dengan mempercepat jangka waktu pengumuman yang semula dalam pendaftaran tanah secara sistematis 30 hari dipercepat menjadi 14 hari saja. Pelaksanaan Lembaga Pengumuman guna memperkuat kepastian hukum atas bidang tanah yang didaftar tersebut, asas publisitas dijalankan sehingga apabila ada kesalahan dan ada masalah bisa diajukan keberatan melalui lembaga pengumuman. Waktu 14 hari merupakan waktu yang sangat singkat karena kesempatan untuk masyarakat atau pihak ketiga yang berkepentingan melihat pengumuman sangat cepat. Jangan sampai produk yang dihasilkan itu akan menimbulkan masalah di kemudian hari, sebab kita menurunkan

kualitas hanya karena mengejar kuantitas. Tapi kembali lagi pada point percepatan, sehingga pelaksanaannya harus sesuai dengan aturan yang berlaku. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, sebaiknya dilakukan peninjauan kembali terhadap peraturan pelaksana dengan mempertimbangkan segala aspek baik dari segi hukumnya maupun segi percepatannya. Dibuat peraturan yang mendukung pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai pertimbangan dan tidak bertentangan dengan peraturan yang ada di atasnya sehingga tidak menimbulkan celah kelemahan hukum di kemudian hari.

Di luar dari segi hukum dan segi percepatan pendaftaran tanah, yang paling penting sebenarnya adalah pelaksanaan di lapangan. Pelaksanaan pengumuman data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu Standar Operasional Prosedur dalam pendaftaran tanah yang harus dilaksanakan. Apabila tidak dilaksanakan bisa menyebabkan cacat administrasi sehingga produk yang dihasilkan itu bisa dibatalkan melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Pelaksanaan lembaga pengumuman yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Ambon belum berjalan dengan baik, karena belum sesuai dengan Standar Operasional Prosedur. Pelaksanaanya belum sempurna, dikarenakan ada beberapa desa yang sudah menerima surat pengumuman, tetapi tidak dilakukan pengumuman tersebut. Sebaiknya pada saat penyuluhan disampaikan secara baik dan dijelaskan secara rinci proses pelaksanaan PTSL terutama dalam pelaksanaan lembaga pengumuman. Kemudian pada saat pelaksanaan lembaga pengumuman seharusnya pihak dari kantor pertanahan, melakukan pendampingan pada saat pelaksanaan di kantor desa karena itu merupakan tugas dari Panitia Ajudikasi. Kelemahan-kelemahan yang ditemukan di Kantor Pertanahan Kota Ambon seyogyanya bisa diperbaiki sehingga pelaksanaan lembaga pengumuman yang berikutnya dapat berjalan sempurna sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang berlaku.

D. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

- a. Pelaksanaan lembaga pengumuman pada pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis berbeda dengan pelaksanaan PTSL. Sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, eksistensi lembaga pengumuman dilakukan berdasarkan status tanah yang didaftarkan. Untuk obyek pendaftaran tanah berasal dari tanah adat wajib dilakukan pengumuman selama 30 hari, kemudian untuk obyek pendaftaran tanah berasal dari tanah negara tidak wajib dilakukan pengumuman. Eksistensi lembaga

pengumuman dalam kegiatan PTSL dilaksanakan tanpa membedakan status tanah yang didaftarkan. Baik itu tanah negara maupun tanah adat dalam proses pendaftaran tanah pertama kali tetap melalui proses pengumuman selama 14 hari kalender. Pelaksanaan pengumuman guna memenuhi asas publisitas sesuai yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017.

- b. Sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan kedudukan Peraturan Pemerintah berada di atas dari Peraturan Menteri, hal ini menyebabkan pembuatan peraturan yang di bawah harus merujuk kepada peraturan yang ada di atasnya. Dalam pelaksanaan PTSL yang aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 harusnya memperhatikan lagi peraturan di atasnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, supaya tidak bertabrakan/kontra produktif. Tabrakan aturan ini akan menimbulkan celah hukum apabila terjadinya suatu gugatan di PTUN, misalnya ada masyarakat yang paham kenapa bisa berbeda pelaksanaannya dalam aturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 hal itu bisa jadi permasalahan, sehingga produk yang dihasilkan bisa jadi cacat hukum dan dibatalkan.

2. Saran

- a. Dalam pelaksanaan lembaga pengumuman antara pendaftaran tanah pertama kali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan PTSL dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 berbeda dalam hal status tanah yang diumumkan serta jangka waktu pelaksanaannya. Kedua Peraturan tersebut dirasa bertentangan, sehingga untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari maka disarankan agar dilakukan peninjauan kembali terhadap peraturan pelaksana dengan mempertimbangkan segala aspek baik dari segi hukumnya maupun segi percepatannya. Dibuat peraturan yang mendukung pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai pertimbangan dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi di atasnya dengan menerapkan *Azas Lex Superior Derogat Lex Inferior*, sehingga tidak menimbulkan celah hukum di kemudian hari.
- b. Terkait dengan pelaksanaan lembaga pengumuman di Desa Nania yang tidak dilaksanakan, disarankan agar kedepan pada saat penyuluhan disampaikan secara baik dan dijelaskan secara rinci proses pelaksanaan PTSL terutama dalam pelaksa-

naan lembaga pengumuman. Kemudian pada saat pelaksanaan lembaga pengumuman seharusnya pihak dari kantor pertanahan, melakukan pendampingan pada saat pelaksanaan di kantor desa karena itu merupakan tugas dari panitia adjudikasi itu sendiri. Kelemahan-kelemahan yang ditemukan di Kantor Pertanahan Kota Ambon saat penelitian agar bisa diperbaiki sehingga pelaksanaan lembaga pengumuman yang berikutnya dapat berjalan sempurna sesuai dengan Standar Operasional Prosedur yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Parangin, E 1986, *Hukum agraria di Indonesia, (suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali, Jakarta
- Parlindungan, A.P 1994, *Konversi hak-hak atas tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Samun, I 2011, *Pengantar hukum agraria*, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Sarjita 2018, *Upaya mengatasi "jungle of regulation" dan studi produk hukum di bidang pertanahan*, Tidak Dipublikasikan.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap jo. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Media Online

<http://m.detik.com/> dikutip pada tanggal 22 Februari 2018