

KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM PROGRAM PTSL TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Hamzah Nurul Ichsan¹, Jarot Widya Muliawan²

^{1,2}Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Email: hamzahichsan8@gmail.com¹, jarotmuliawan@yahoo.com²

ABSTRAK

Perselisihan mengenai perpindahan hak atas pemberian tanah sering kali terjadi, khususnya di tempat-tempat di mana hukum tidak jelas. Masyarakat umumnya berpikir bahwa perjanjian pemberian tanah bisa diproses melalui kantor kepala desa, yang pada akhirnya akan mengeluarkan sertifikat pemberian tanah sesuai dengan proses yang disyaratkan dalam Pendaftaran Tanah Secara Lengkap dan Sistematis (PTSL). Pembagian hak waris dan pemberian tanah merupakan dua contoh tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah. Oleh sebab itu, perpindahan hak atas tanah yang berasal dari warisan dan pemberian harus dilakukan melalui penyusunan akta yang dibuat oleh dan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dijelaskan secara eksplisit dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perpindahan hak atas tanah yang muncul dari pembagian warisan masih jarang dilakukan oleh masyarakat dengan menggunakan akta yang benar, sesuai Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setiap perpindahan hak atas tanah harus dilengkapi dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diserahkan kepadanya agar diakui secara hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melaksanakan tugas penting ini.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), hibah, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

Disputes regarding the transfer of land rights often occur, especially in places where the law is unclear. The general public usually thinks that land grants can be processed through the village head's office, which will ultimately issue a land grant certificate in accordance with the process required in the Complete and Systematic Land Registration (PTSL). The division of inheritance rights and land grants are two examples of legal actions aimed at transferring land rights. Therefore, the transfer of land rights arising from inheritance and grants must be done through the preparation of a deed made by and in front of the Land Deed Making Official, as explicitly explained in Article 37 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The transfer of land rights arising from the division of inheritance is still rarely carried out by the community using the correct deed, in accordance with Article 37 paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Every transfer of land rights must be accompanied by a deed made by the Land Deed Making Official and submitted to him to be legally recognized. The Land Deed Making Official is obliged to carry out this important task.

Keyword: Complete Systematic Land Registration (CSLR), grant, Land Deed Official

PENDAHULUAN

Selain sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa, semua manusia di muka bumi memiliki akses terhadap tanah yang akan memenuhi kebutuhannya baik sekarang maupun di masa depan. Pemanfaatan tanah itu sendiri sebagai lokasi untuk melakukan kegiatan pertanian,

sebagai tempat tinggal, serta memiliki tujuan sosial lainnya bagi masyarakat Indonesia, memiliki arti yang beraneka ragam bagi masyarakat Indonesia. Selain itu, rakyat Indonesia memiliki hak untuk memiliki tanah karena mereka adalah masyarakat yang komunal. Yang kami maksud dengan ini adalah bahwa semua orang Indonesia yang mendiami wilayah Indonesia memiliki hak milik bersama atas tanah itu sebagai anggota bangsa Indonesia.

Pengaturan ketat atas penggunaan, kepemilikan, dan aspek hukum terkait lahan sangatlah penting untuk mendukung perkembangan komunitas. Dengan adanya struktur semacam ini, permasalahan seputar perselisihan lahan bisa dihindari terkait kepemilikan serta aspek hukum yang berkaitan dengan pemilikannya. Pasal 16 dalam UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Agraria (dikenal sebagai UUPA) menjelaskan berbagai hak yang berkaitan dengan tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak penyewaan, hak membersihkan lahan, dan hak mengambil hasil hutan.

UUPA telah mengamanatkan bahwa Pemerintah mendaftarkan semua properti di Indonesia untuk mencapai tujuan hukum. Selain itu, pemilik hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya wajib menaati semua peraturan. Demi dicapainya suatu tujuan hukum, terutama memberikan suatu kepastian hukum yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, menyatakan:

“untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Pemerintah harus membuat program pendaftaran tanah yang berkesinambungan, berkelanjutan, dan sistematis. Program ini harus melibatkan pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penilaian, dan pemeliharaan data baik fisik maupun data hukum. Informasi ini terdiri dari peta, daftar bidang tanah, dan unit rumah susun, serta penyerahan dokumentasi yang membuktikan kepemilikan tanah dan unit rumah susun yang bersangkutan, bersama dengan biaya terkait tertentu. Pihak-pihak terkait dilibatkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ini untuk mengetahui status dan/atau kedudukan hukum tanah tertentu yang bersangkutan, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan kewajiban apa yang dibebankan padanya.

Legalitas UUPA berkaitan dengan gagasan jual beli tanah, yang berbeda dengan perjanjian yang diuraikan dalam Pasal 1457 KUH Perdata dan justru merujuk pada perbuatan hukum yang dilakukan untuk mencegah peralihan hak milik. Hak milik dapat dialihkan, menurut Pasal 20 ayat (2) UUPA. Perpindahan menggambarkan kejadian yang terjadi karena peristiwa hukum dan bukan aktivitas hukum yang bertujuan, seperti diwariskan. Di samping itu, jika peralihan itu sendiri dilakukan dengan maksud untuk mengambil tindakan hukum terhadap hak milik tersebut di atas, maka peralihan hak milik itu merupakan peralihan hak atas tanah. Bangunan dan tanah yang telah dialihkan ke tangan baru tidak lagi menjadi milik pemilik sebelumnya melainkan milik pemilik baru. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui proses hukum seperti hibah, jual beli, dan tukar-menukar.

Mempertimbangkan peran penting bumi atau tanah dalam eksistensi sebuah negara, pemerintah mengontrol pemberian hak atas tanah kepada masyarakat yang secara legal memilikinya. Hak-hak milik tanah tersebut diatur dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Mengenai Pendaftaran Tanah, yang diterapkan pada pendaftaran perpindahan hak, penganugerahan hak baru, perolehan hak, pembentukan hak jaminan, dan warisan, di mana disebutkan bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Setiap peralihan hak atas tanah harus disertai dengan akta yang dibuat oleh dan diajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menjadikan PPAT sebagai pemain yang sangat penting dalam proses tersebut. Apabila suatu akta PPAT digunakan untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan berupa rangkaian satu kesatuan dari proses pendaftaran tanah, maka secara fungsional PPAT dianggap termasuk dalam kategori Pejabat Tata Usaha Negara. Khususnya di daerah yang hukumnya kurang dipahami, peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan sengketa. Sedangkan kantor kepala desa selanjutnya akan

menerbitkan surat keterangan hibah untuk dijadikan sebagai syarat pendaftaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dimana masyarakat percaya bahwa pengurusan hibah dapat diselesaikan disana. Suatu perbuatan hukum yang berusaha mengalihkan hak atas tanah meliputi pembagian waris dan juga hibah tanah.

Dengan demikian, tercantum jelas dalam Pasal 37 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah bahwa sebuah tanah harus terdaftar dalam akta yang dibuat oleh serta diserahkan kepada pejabat yang berwenang dalam pembuatan Akta Tanah untuk menuntaskan proses peralihan hak. Namun, pada kenyataannya hingga Pasal 37 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendataan Kekayaan, banyak masyarakat yang jarang menggunakan proses kematian yang sesuai untuk mengalihkan hak kepemilikan atas aset hasil pembagian warisan. Peneliti berencana untuk meneliti apakah hibah dapat digunakan sebagai landasan untuk pengalihan tanah pada Program PTSL berdasarkan informasi latar belakang tentang pengalihan tanah dengan menggunakan hibah yang telah diberikan sebelumnya.

METODE PENELITIAN

Kajian “Kedudukan Akta Hibah dalam Program PTSL Tanpa Akta PPAT” menggunakan pendekatan penelitian normatif, yang memandang hukum sebagai suatu sistem norma, asas, dan konvensi. Diantisipasi bahwa dengan menerapkan teknik penelitian hukum normatif, akan memungkinkan untuk menjawab pertanyaan hukum yang bertentangan dengan kerangka kerja legislatif dan teori hukum yang berbeda. Strategi pendekatan yang dimaksudkan untuk mengumpulkan data segar dari berbagai perspektif tentang masalah hukum yang dicari solusinya diperlukan untuk mengatasi topik penelitian ini. Pendekatan legislatif, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual digunakan dalam metodologi pemecahan masalah penelitian ini. Untuk mendukung pembuatan tesis ini, penelitian hukum normatif membutuhkan data primer, dan sumber hukum primer dan sekunder digunakan. Peraturan perundang-undangan merupakan sumber utama informasi hukum. Publikasi hukum, jurnal hukum, atau artikel hukum yang menjelaskan topik inti hukum dianggap sebagai bahan hukum sekunder. Analisis temuan kajian yang meliputi mengkritisi, mengolah,

dan memberikan kesimpulan mengenai peralihan hak atas tanah dalam pendaftaran PTSL tanpa akta peralihan PPAT, dilanjutkan dengan kesimpulan dan atas temuan penelitian mengenai kekuatan hukum peralihan hak atas tanah tanpa akta PPAT yang nantinya akan dianalisis dengan mengacu pada kajian pustaka dan kajian peraturan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Posisi Pengalihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pendaftaran tanah merupakan salah satu prosedur yang dirancang untuk berfungsi sebagai pendaftaran awal bagi properti yang belum pernah terdaftar dan belum pernah menerima sertifikat hak atas tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang biasanya dilakukan pada properti yang telah terdaftar atau diberi sertifikat, bertujuan untuk mendokumentasikan perubahan yang dibuat pada data fisik properti (dalam bentuk peta) atau data hukum (dalam bentuk sertifikat), sehingga informasi dari pemegang hak disajikan secara lengkap. Operasi yang terkait dengan pemeliharaan data pendaftaran tersebut juga mencakup pendaftaran pengalihan hak atas tanah. Hal ini diperlukan untuk setiap pengalihan hak atas tanah yang timbul dari pembelian dan penjualan, pertukaran, hibah, memasukkan data bisnis, dan situasi lain yang didukung oleh keberadaan akta yang dibuat sebelum PPAT atau PPAT Sementara dan didokumentasikan dalam sertifikat hak atas tanah.

Prinsip panduan dalam Konstitusi 1945 menjadi dasar bagi UUPA, yang dikembangkan untuk menawarkan kejelasan hukum tentang hak atas tanah komunal. Untuk melakukannya ini, Pasal 19 Ayat 1 UUPA secara jelas memberikan tanggung jawab pemerintah atas pendaftaran tanah, yang berada di bawah kendali langsungnya. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pemerintah kemudian bertanggung jawab untuk menegakkan peraturan ini sebagai kebutuhan dan kewajiban untuk mengawasi dan mengkoordinasikan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Menurut Pasal 23, 32, dan 38 UUPA, yang berjudul "Hak Milik", "Hak Guna Usaha", dan "Hak Guna Bangunan", masing-masing pemilik hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan

wajib mendaftarkan hak mereka. Tujuannya adalah untuk membuat peraturan mengenai administrasi dan kepemilikan hak atas tanah menjadi lebih jelas. Hal ini juga dikenal sebagai "recht-cadaster".

Ada banyak cara untuk memperoleh hak milik atas tanah, diantaranya melalui pengalihan hak atas tanah. Pasal 23 UUPA mengatur hal ini dan berbunyi sebagai berikut:

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

Pengalihan hak milik atas tanah diperlukan sesuai dengan aturan dalam Pasal 23 UUPA. Hak milik atas tanah dapat berpindah dengan cara hibah, tukar-menukar, jual beli, dan pewarisan. Transisi ini dapat dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA.

“Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Untuk melindungi haknya dan melengkapi pendaftaran tanah, pemilik hak yang baru diperoleh dalam keadaan ini wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas benda yang diperolehnya. Sertifikat memainkan peran penting dalam membela pemegang hak atas tanah dan menjamin kejelasan hukum. Hal ini dianggap sebagai bukti nyata.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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”

Proses pendaftaran tanah, baik yang dilakukan secara sporadis maupun sistematis, diizinkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, dan tiap-tiap pelaksanaan memiliki karakteristik tersendiri.

Pendaftaran tanah diatur berdasarkan lima prinsip yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Prinsip-prinsip tersebut mencakup kejelasan, keamanan, kelayakan, kemodernan, dan keterbukaan. Definisi-definisi ini terkait dengan pedoman-pedoman yang ada:

1. Gagasan kesederhanaan mengacu pada gagasan bahwa pedoman dan standar fundamental rumit namun dapat dipahami oleh pihak yang berkepentingan;
2. Asas Aman : Dimaksudkan untuk menunjukkan kecermatan dan ketelitian pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum yang sesuai dengan tujuan pendaftaran;
3. Asas Keterjangkauan : Penyelenggaraan pendaftaran tanah diharapkan tidak memerlukan biaya yang besar, sehingga orang-orang yang ekonominya lemah mempunyai hak yang sama dalam mendaftarkan tanahnya, yang memungkinkan mereka mempunyai hak atas tanah.
4. Konsep saat ini mensyaratkan pelaksanaannya memiliki kelengkapan data yang dapat diterima dan data tersebut terus dipelihara. Perkembangan terbaru dalam manajemen data harus ditunjukkan, bersama dengan kebutuhan untuk memenuhi persyaratan untuk mendaftar dan mendokumentasikan potensi modifikasi di masa mendatang.
5. Asas Keterbukaan: Kepemilikan data di kantor pertanahan harus bersifat terbuka, sehingga masyarakat dapat mengetahui kebenaran data yang telah ada.

UUPTA menjelaskan kedaulatan negara atas seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia. Tanah disebut sebagai yang dikendalikan langsung oleh negara jika tidak dimiliki oleh pihak tertentu (orang atau organisasi hukum), tetapi tanah disebut sebagai milik pihak tertentu jika mereka memiliki hak atasnya. Tujuan utama hukum dasar UUPA mengenai kepemilikan, pengalokasian, dan pengendalian tanah adalah untuk memaksimalkan

penggunaan properti demi kepentingan rakyat. Untuk mencapai tujuan kepastian hukum mengenai kepemilikan properti, kejelasan atas tanah harus menjadi landasan utama.

Pentingnya pendaftaran tanah berasal dari kenyataan bahwa hal itu memungkinkan seseorang untuk mengakses informasi tentang propertinya. Barang yang dimiliki, luas tanah, lokasi, dan apakah atau tidak properti tersebut terikat hak gadai merupakan contoh informasi yang dapat diakses. UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mencakup peraturan pendaftaran tanah yang mengikuti prinsip transparansi dan spesialisasi dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Prinsip publisitas itu sendiri menyatakan bahwa pendaftaran tanah ada dengan merujuk pada objek hak, jenis hak, pengalihan, dan beban-beban. Prinsip spesialisasi adalah informasi fisik tentang hak tanah, seperti luasnya, lokasi, dan batas-batas. Dengan menggunakan kedua konsep ini, data yang kemudian dapat dengan mudah diakses oleh siapa pun akan tersedia, menghilangkan kebutuhan masyarakat untuk pergi langsung ke lokasi properti untuk mendapatkan informasi tentangnya.

Hak milik adalah hak terkuat dan terlengkap yang mungkin dimiliki seseorang atas tanah, dan itu diwariskan. Menurut definisi ini, hak atas properti dimaksudkan untuk dibedakan dari hak tanah lain yang dapat diperoleh individu swasta alih-alih menjadi absolut, tanpa batas, dan tak terbantahkan. Sebagai cara untuk mengesahkan keabsahan hak kepemilikan, diterbitkan sertifikat hak milik (SHM). Karena setiap bidang tanah memiliki sejarah yang unik, status dan legalitasnya harus dijamin agar tidak ada kontroversi saat digunakan. Oleh karena itu, sertifikasi diperlukan untuk semua aset pemerintah daerah selain properti yang dimiliki warga. Biaya administrasi diperlukan untuk menyelesaikan proses ini, dan baik pemerintah daerah maupun masyarakat umum yang akan mendaftarkan properti harus membayarnya. Hal ini merupakan salah satu faktor yang menyebabkan tidak semua tanah pemerintah daerah dan masyarakat telah dibuka (bersertifikat). Pengeluaran terkait dan birokrasi yang rumit dipandang negatif oleh tetangga.

Inisiatif pendaftaran tanah yang disebut Program PTSL, yang dirancang oleh pemerintah, merupakan upaya pertama untuk melakukan pendaftaran sekaligus bagi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam satu desa/kelurahan. Tujuan dari Program PTSL adalah untuk menciptakan

kepastian hukum dan melindungi hak-hak masyarakat terhadap tanah dengan prinsip yang sederhana, efisien, lancar, aman, adil, merata, transparan, dan bertanggung jawab, guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pertumbuhan ekonomi, dan mengurangi serta mencegah perselisihan dan konflik terkait tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah menetapkan tenggat waktu untuk menyelesaikan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia. Mulai tahun 2017, pemerintah semakin memprioritaskan proyek PTSL. Mengingat banyaknya properti yang belum bersertifikat, program PTSL menawarkan layanan sertifikasi tanah gratis dari pemerintah. Kekhawatiran masyarakat akan prosedur panjang dalam pengurusan sertifikat tanah menjadi alasan bagi Kementerian ATR/BPN untuk meluncurkan Program Prioritas Nasional guna memaccelerasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Proses pendaftaran tanah awalnya disebut sebagai "pendaftaran tanah sistematis lengkap", atau "PTSL". Program PTSL berlaku untuk semua item pendaftaran tanah Indonesia yang belum terdaftar di wilayah desa/kelurahan atau bersamaan dengan itu. Pemerintah sangat mendukung proyek PTSL atau dikenal juga dengan sertifikasi tanah guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak tanah masyarakat. Karena kepemilikan asetnya, program PTSL merupakan salah satu yang membantu masyarakat setempat. Tanah yang tidak terdaftar di kantor pertanahan dapat menimbulkan masalah atau konflik. Contoh yang paling menonjol adalah sering terjadi sengketa tanah di Indonesia, yang seringkali melibatkan keluarga, pengusaha, BUMN dan pemerintah. Masyarakat dapat mengklaim kepemilikan properti dengan dokumentasi yang diperlukan untuk mencegah konflik yang tidak diinginkan. Sebagai pemilik tanah, masyarakat dengan demikian diakui oleh hukum sebagai pihak yang memiliki kedudukan hukum. Kepemilikan sertifikat properti juga membuat lebih mudah bagi masyarakat untuk mengajukan izin untuk proyek konstruksi dan operasi perusahaan. Program PTSL merupakan inisiatif pemerintah yang diimplementasikan oleh Kementerian terkait untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat akan sandang, pangan, dan papan. Namun demikian, untuk terus berpartisipasi dalam program ini, masyarakat harus terus mematuhi pedoman yang ditetapkan oleh pemerintah, termasuk:

Tabel. 1. Persyaratan PTSL

No	Persyaratan Program PTSL
1.	Dokumen kependudukan: Kartu Keluarga (KK), DAN Kartu Tanpa Penduduk (KTP)
2.	Surat tanah: Latter C, Akte Jual Beli, Akta Hibah, Berita Acara Kesaksian, dll.
3.	Tanda batas: Pemasangan tanah batas sebagai batas dari objek yang hendak di daftarkan dalam Program PTSL harus memiliki persetujuan dari pemilik tanah/objek yang berbatasan dengan orang lain
4.	Bukti Setoran Bea Perolehan atau Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan
5.	Surat Permohonan atau Pernyataan Peserta

Sumber: Diolah dari bahan hukum tersier, 2023

Persyaratan program PTSL terbilang sangat mudah dan tidak rumit, mengingat program ini merupakan program yang digaungkan Pemerintah bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat kepemilikan atas hak tanahnya. Persyaratan pemenuhan keikutsertaan program PTSL yakni salah satunya terdapat Akta Hibah, sebagai salah satu syarat untuk keikutsertaan dalam program PTSL. Namun, hal ini dapat menjadi suatu polemik karena merujuk pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Menurut pasal tersebut di atas, suatu akta yang dibuat oleh PPAT diperlukan dalam hal peralihan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, atau hibah. Dengan kata lain, dokumen hibah yang dikeluarkan oleh PPAT diperlukan dalam program PTSL untuk kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui hibah. Hakim dalam Putusan Nomor 194/G/2021/PTUN.SBY J.o 70/B/PT.TUN.SBY menolak gugatan penggugat karena hakim menilai bahwa proses penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Lamongan sudah benar dan sesuai prosedur, seperti halnya dalam kasus ini.

Para pihak yang bersengketa antara lain: a. Penggugat: Musning, selaku pemilik sah dari Objek Sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di Desa Kalen dengan luas 118m². Yang selanjutnya dikuasakan pada Roesmajin, S.H selaku kuasa hukum dari Musning.; b. Tergugat: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1353, Tertanggal 24/4/2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019, luas: 118 m², atas nama Miyatun. Yang selanjutnya diwakili oleh kuasanya yaitu: Eka Ferry Yanto, SH., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, Lestari Muhandini, S.E. selaku Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, dan Fellya Rosyadi, selaku Asisten Pengadministrasian Umum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan; dan c. Tergugat II Intervensi: Miyatun selaku anak angkat dari Musning yang mendaftarkan Sertifikat Hak Milik: nomor 1353, Tertanggal 24/4/2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019, luas: 118 m² atas nama Miyatun melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Gugatan penggugat pada pokoknya mengenai pembatalan produk sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Lamongan dengan nomor 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN. Adanya objek perkara ini disebabkan terbitnya SHM nomor 1353 atas kepemilikan Miyatun, yang mana SHM tersebut didaftarkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang selanjutnya SHM tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan melalui pendaftaran tersebut. Dalam hal ini penggugat selaku pemilik asal atas tanah dan rumah yang terletak . Bahwa Penggugat sebagai pemilik asal atas tanah dan rumah terletak di Jl. Batu Gilang RT. 03, RW. 03, Desa kalen, Kecamatan Kedungpring, Kabupaten Lamongan, asal surat tanah I pada No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha / 110m², Desa Kalen, Kec. Kedungpring, atas nama MUSNING B MIYATUN merasa sangat dirugikan atas terbitnya obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN baik materiil maupun immaterial mengingat sejak terbitnya obyek sengketa Penggugat sudah tidak lagi mempunyai kebebasan dan keleluasaan menempati rumahnya sendiri karena anak angkat Penggugat merasa obyek sengketa telah sepenuhnya menjadi hak miliknya sendiri,

sehingga ketika penggugat keluar rumah pintu telah dikunci walaupun penggugat diketahui belum pulang.

Penggugat merasa bahwasannya haknya untuk menempati kediamannya tidak ada, dan ia merasa bahwasanya Penggugat dan alm. Suami Penggugat telah mengangkat/mengasuh anak yang masih keponakan Penggugat sendiri yang bernama MIYATUN, yang merupakan anak dari Ngatminah Binti Rasimo (adik kandung Penggugat) karena Penggugat tidak mempunyai anak sendiri (kandung) sampai suaminya Penggugat meninggal dunia. Selain itu sejak kecil semua kebutuhan hidup Tergugat dibiayai oleh Penggugat layaknya anak kandung sampai menikah, yang artinya Penggugat telah merawat Tergugat dengan baik, dengan harapan Tergugat dapat mengurus, dan mengayomi Penggugat dihari tuanya. oleh karenanya Penggugat tidak ada prasangka buruk sama sekali terhadap anak angkatnya (Miyatun), hingga pada akhirnya sekitar tahun 2018 - 2019 Miyatun mengurus sertipikat hak milik (obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN, atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Batu gilang RT. 03, RW. 03, Desa kalen, Kecamatan Kedungpring, Kabupaten Lamongan, asal surat tanah I pada No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha/110 m², Desa Kalen, Kec. Kedungpring, atas nama MUSNING BIN MIYATUN, dengan batas-batas :

1. Bagian Utara: kepemilikan tanah Surati.
2. Bagian Timur: kepemilikan tanah Sinduk.
3. Bagian Selatan: kepemilikan tanah Sutik.
4. Bagian Barat: Jalan Batu Gilang.

Dalam pengurusan dan/atau pendaftaran sertipikat oleh Miyatun diajukan melalui program Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL), dan dari pendaftaran tersebut pada akhirnya telah terbit obyek sengketa obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor : nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN. Atas ketidakpahaman Penggugat, Penggugat tidak mengetahui apa saja persyaratan/kelengkapan dokumen yang disertakan oleh anak angkat Penggugat untuk pengurusan sertipikat tersebut, tetapi ada informasi dari pihak Desa, melalui Bapak

Kepala Desa Kalen, Kecamatan Kedungpring yang bernama Eko Wahyudi, kalau ada surat hibah yang diberikan oleh Penggugat kepada anak angkatnya yang ditanda tangani oleh Penggugat (padahal pengakuan Penggugat, Penggugat tidak bisa tanda tangan) dan telah dijadikan persyaratan pengurusan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN melalui PTSL.

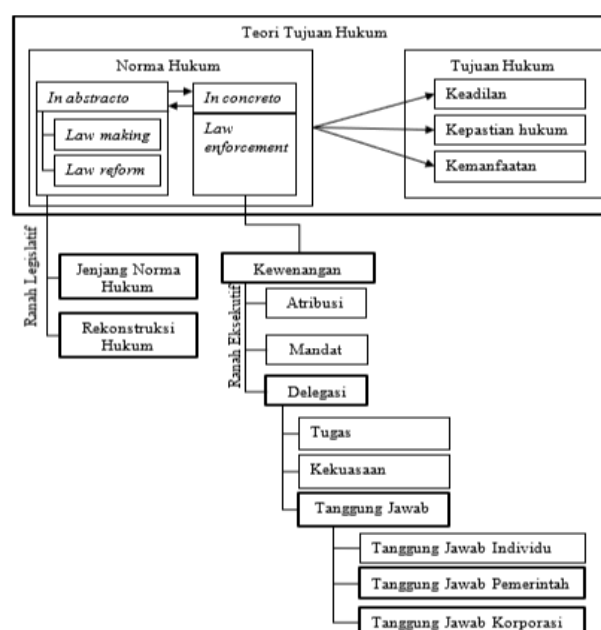
Berdasarkan surat hibah dimaksud, Penggugat tidak mengetahui secara pasti isi dan tujuannya karenanya sampai-sampai Penggugat bersikukuh tidak merasa tanda tangan surat hibah yang dijadikan dasar anak angkatnya mengajukan sertipikat atas namanya. Adapun tanah yang diterbitkan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN, merupakan tanah warisan Penggugat dari orang tua/ibu kandungnya yang bernama TASMINI, dan TASMINI juga mendapatkan dari orang tuanya yang bernama SAPAR. Sehingga Penggugat bermaksud untuk meminta dan/atau menarik kembali tanah yang telah disertipikatkan oleh anak angkatnya, karena Penggugat belum pernah membuat akta secara notrial (PPAT) atas peralihan Ipeda No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha/110 m², Desa Kalen, Kecamatan Kedungpring, atas nama MUSNING B MIYATUN kepada Miyatun hingga pada akhirnya terbit obyek sengketa atas nama Miyatun. Berdasarkan fakta hukum telah terbitnya obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN dengan hanya didasari surat peralihan yang bukan dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu dalam hal ini PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Majelis hakim berpendapat bahwa fakta berikut ini benar tentang gugatan yang diajukan oleh penggugat: 1. Terdapat bukti berkaitan dengan surat penyerahan subjek kasus oleh Musning kepada Miyatun, yang ditandatangani di Desa Kalen oleh para pihak dan aparat desa; 2. Penggugat/Musning telah menyerahkan tanahnya kepada Miyatun sebagai anak angkatnya sebagaimana dibuktikan oleh kesaksian Saksi Muhammad Ahsannudin selaku Sekretaris Desa di Desa Kalen yang menyatakan bahwa Penggugat sendiri bersedia menyerahkan tanahnya

kepada Tergugat Intervensi II; 3. Mengacu pada surat serah terima hibah dan pernyataan Saksi Muhammad Ahsannudin selaku Sekretaris Desa di Desa Kalen, majelis hakim berpendapat bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan oleh Miyatun dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dinyatakan sah menurut hukum dengan mengacu pada Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018 tentang PTSL jo Permen ATR/Ka.BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang PTSL; berdasarkan bukti bahwa Penggugat telah menyerahkan bidang tanahnya kepada Tergugat Intervensi II, Majelis Hakim berpendapat bahwa bidang tanah tersebut telah beralih kepemilikan dari Penggugat kepada Tergugat Intervensi II, yang kemudian diterbitkan sertifikat kepemilikan objek sengketa oleh Tergugat. Majelis Hakim meyakini bahwa Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat tersebut, sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam sertifikat objek sengketa. Pendapat hakim mengenai tanah Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat Intervensi II sebelum dikeluarkannya sertifikat objek sengketa. Akibatnya, berdasarkan faktor-faktor tersebut, majelis hakim menolak seluruh gugatan penggugat.

Pilar teoritis yang esensial adalah teori tujuan hukum, norma hukum, rekonstruksi hukum, teori kewenangan, teori delegasi, dan teori tanggung jawab. Teori pertanggungjawaban pemerintah adalah teori yang digunakan.

Gambar 1. Skema Peta Landasan Teori



Sumber: diolah dari bahan hukum skunder, 2023

Kerangka teoritis penelitian ini diilustrasikan pada Gambar 1. Ide tersebut didasarkan pada teori hukum yang menggambarkan bagaimana hukum dibuat (secara abstrak) dan diterapkan (secara konkret) untuk mencapai tujuan tertentu, seperti keadilan, kepastian hukum, dan kesejahteraan serta ketertiban masyarakat. Proses pembuatan hukum dijalankan oleh badan legislatif dengan menciptakan dan merevisi undang-undang yang ada. Berkat sistem hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 mengenai Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan pembaruan dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 yang mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, Indonesia memiliki sistem hukum yang kokoh. Apabila terdapat kekurangan dalam undang-undang yang telah disetujui, ketidakjelasan standar hukum, ketidakkonsistenan di antara standar hukum, atau ketidaksesuaian antar peraturan (inkonsistensi hukum), badan legislatif akan melakukan perubahan terhadap undang-undang. Studi ini mengevaluasi dan menyarankan langkah-langkah hukum yang dapat diambil.

Penegakan hukum dalam bentuk yang paling konkret—yang dalam penelitian ini dilakukan melalui penerapan (implementasi) di bidang eksekutif—dibuat mungkin oleh konsep otoritas. Sub-teori tanggung jawab hukum (liabilitas), khususnya tanggung jawab hukum pemerintah, merupakan bentuk delegasi otoritas yang menjadi fokus teori otoritas yang digunakan dalam penelitian ini. Berdasarkan kesepakatan tentang surat keterangan hibah yang diberikan oleh kepala desa, situasi yang menimbulkan sengketa timbul di mana surat keterangan tersebut menjadi salah satu syarat untuk mengikuti program PTSL hingga pemberian sertifikat. Program PTSL tidak harus menggunakan akta hibah yang diterbitkan oleh PPAT dan dapat menggunakan akta hibah yang dikeluarkan oleh kepala desa setempat jika Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dianggap tidak mengikat dalam situasi ini. Akibatnya, akta PPAT yang sah tidak diperlukan untuk pengalihan hak atas tanah atau bangunan, tetapi hanya PPAT setempat yang diperlukan untuk prosedur pendaftaran pengalihan.

Hal penting yang perlu ditekankan adalah bahasa yang digunakan dalam pasal yang disebutkan di atas, terutama istilah "pengalihan hak atas tanah", "hibah", "hanya dapat didaftarkan", dan "dengan akta PPAT". Tanggung jawab PPAT adalah mencatat hibah dengan kantor pertanahan setempat, bukan melakukan prosedur hibah dari hulu ke hilir. Karena perbedaan antara "pengalihan hak atas tanah" dan "pendaftaran" dibuat dengan jelas dalam teks yang disebutkan di atas.

KESIMPULAN

Akta hibah dalam pendaftaran program PTSL menjadi salah satu syarat yang harus dipenuhi, erat kaitannya akta hibah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Selain akta hibah, terdapat pula Surat tanah, Letter C, Akte Jual Beli, Berita Acara Kesaksian, dll, menunjukkan atas kepemilikan atas hak tanah yang nanti akan didaftarkan melalui program PTSL. Akta hibah dikatakan sebagai peralihan dari hak milik seseorang pada orang lain, sehingga akta hibah memiliki kedudukan dimuka hukum sebagai bukti kepemilikan atas peralihan dari hak milik.

DAFTAR PUSTAKA

- Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Tradisional*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012.
Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2014.
Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Tentang Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi 2008, Djambatan, Jakarta.
Djoko Prakosa, dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1991.
Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
Harum Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penggunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Malang, 2008.
Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
Philipus M. Hadjon, *Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)*. Yuridika Jurnal Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.
Erik Purnama Putra, Menteri Agraria Dorong Pemda Sertifikasi Tanah, Dikutip dari

<https://news.republika.co.id/berita/nasional/daerah/15/03/26/nltg2i-menteri-agraria-dorong-pemda-sertifikasi-aset-tanah?>, Diakses tanggal 13 Juni 2023.

Hasan Kurniawan, 126 Juta Bidang Tanah di Indonesia Masih Belum Bersertifikat, Dikutip dari *<https://nasional.sindonews.com/berita/1241739/15/126-juta-bidang-tanah-di-indonesia-masih-belum-bersertifikat>*, Diakses tanggal 13 Juni 2023.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Putusan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 194/G/2021/PTUN.SBY perihal gugatan
Musning

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 70/B/PT.TUN.SBY perihal
Banding Musning