

PERCEPATAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA PALEMBANG DAN KENDALANYA

Warmiyana Zairi Absi, Andi Candra
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda

Abstrak

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Palembang dilakukan dengan mekanisme: a. Penyuluhan ; b. Pendataan ; c. Pengukuran ; d. Sidang Panitia A; e. Pengumuman dan Pengesahan; dan f. Penerbitan Sertifikat. Faktor-faktor yang menjadi penghambat atau kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang : 1. pertama, bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat. Ini merupakan hal paling krusial; 2. Kedua, bidang tanah yang dicatat dalam buku tanah, tetapi masih dalam keadaan sengketa atau perkara di pengadilan; 3. Ketiga, bidang tanah yang subyeknya tidak diketahui, tidak jelas, atau tidak berada di tempat ; 4. Keempat, bidang tanah yang akan dipetakan secara kadastral atau perbaikan kualitas gambar ; 5. kurangnya jumlah petugas yang melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang, kurangnya kemampuan petugas dalam penggunaan atau pengoperasian peralatan yang ada, kurangnya kendaraan operasional dan kendala lainnya pada dasarnya dapat diatasi oleh Badan Pertanahan Kota Palembang.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Faktor Penghambat, Pelaksanaan

Abstract

Implementation of Land Registration Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Palembang City: a. Counseling; b. Data collection; c. Measurement; d. Committee A Meeting; e. Announcement and Ratification; and f. Issuance of Certificates. Factors that become obstacles or constraints in the Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Palembang City: 1. First, parcels of land that meet the requirements for certificate issuance. This is the most crucial thing; 2. Second, parcels of land recorded in the land book, but still in a state of dispute or case in court; 3. Third, parcels of land whose subject is unknown, unclear, or not in place; 4. Fourth, plots of land to be mapped cadastrally or improving image quality; 5. the lack of officers carrying out Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Palembang City, the lack of officers' ability to use or operate existing equipment, the lack of operational vehicles and other obstacles can basically be overcome by the Palembang City Land Agency.

Keywordsd : Land Registration, obstacles, Implementation

A. Latar Belakang

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia.¹

Dengan demikian fungsi tanah-pun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beraneka-ragam. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat dari

¹ Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm.1.

kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktivitas, manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktivitas tersebut selalu dilakukan di atas tanah. Manusia berkembang biak hidup serta melakukan segala aktivitas diatas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.

Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Orang akan menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun itu dilakukan dengan cara melanggar hukum. Penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang sering disebut dengan pendudukan tanah secara liar tidak jarang terjadi dalam masyarakat. Hal ini disebabkan di satu sisi luas tanah semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah.²

Demi tercapainya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang, maka Pemerintah Pusat dalam Na-

wacita yang merupakan 9 (sembilan) prioritas yang diutamakan memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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 (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah diseluruh 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.

Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahapan:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- c. Penyuluhan;
- d. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- e. Pemeriksaan tanah;
- f. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
- g. Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah;
- h. Pembukuan Hak atas Tanah;
- i. Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah; dan/atau Penyerahan Sertifikat

² Hanida Gayuh Saeha, Skripsi, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2018, hlm. 2

Hak atas Tanah

Badan Pertanahan Nasional (BPN) meluncurkan program PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini dikabarkan akan mengganti program Prona, yaitu program sertifikat gratis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke masyarakat. Secara nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/BPN mengusulkan 5 (lima) juta bidang tanah yang akan didata selanjutnya dibuatkan sertifikat gratis oleh masing-masing BPN setempat di daerah.

Di Palembang sendiri, Wakil Walikota (Wawako) Palembang Fitrianti Agustinda mengatakan supaya masyarakat agar cepat mengurus sertifikat dengan menargetkan 7.000 sertifikat gratis di Kota Palembang.³ Hal ini guna menjalankan Program Nasional (Prona) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau sertifikat tanah gratis oleh Presiden Jokowi. “Pertama kita silaturahmi, kemudian kunjungan kami ini guna memastikan informasi program BPN, serta menyampaikan harapan sehingga PTSL pronas bisa terealisasi dengan baik. Kita ucapkan terima kasih kepada BPN yang pro aktif untuk membantu masyarakat membuat sertifikat tanahnya,” ujar Fitrianti Agustinda saat mengunjungi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang, Jumat (24/01/2020).

B. Permasalahan

Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di kota Palembang biaya Rp200 ribu harus dibayar sendiri oleh masyarakat. Ibu Finda panggilan Akrab Wakil Walikota Palembang ini menjelaskan bahwa biaya tersebut adalah merupakan administrasi. Sesuai kesepakatan dengan tiga menteri untuk mengurus pronas tersebut harus mengikuti beberapa tahapan, seperti biaya patok tanah, BPHTB, materai dan belanko. “Prona PTSL itu

gratis, tapi administrasi ditanggung oleh pemohon. Tapi kita tekankan agar biaya tidak lebih dari 200 ribu,” terang dia. Ia pun menegaskan, apabila ada ditemukan pungutan liar (pungli) lainnya, pihaknya telah mengajak tim saber pungli untuk mengawasi pelaksanaan program sertifikat tanah ini. “Kalau ada pungli di luar itu semua, akan kita tindaklanjuti,” kata dia.

Dari apa yang sudah dijabarkan diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti secara lebih mendalam dengan mengangkat permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang ?
2. Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penghambat atau kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang ?

C. Tujuan Penelitian

Dalam tulisan ini, penulis sangat mengharapkan dapat menjawab permasalahan yang penulis angkat, yaitu mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang dan untuk mengetahui Faktor-faktor apa yang menjadi penghambat atau kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang.

D. Pembahasan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Palembang

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian 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-

³ <https://sumateranews.co.id/targetkan-7000-ptsl-gratis-wawako-palembang-dorong-masyarakat-segera-bikin-sertifikat/>, diakses pada tanggal 24 Januari 2020

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.⁴

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan yang kuat. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.

Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)⁵.

Landasan *Legal Cadaster* memberikan suatu penjelasan bahwa yang dimaksud dengan 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.⁶

Undang-Undang Pokok Agraria (UU-PA) juga mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pera-

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 2.

⁵ *Ibid*

⁶ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 106.

turan Pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu “Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.” Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 Juli 1997 namun baru berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 66. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 pasal.⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, meliputi pengumpulan dan penetapan

kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran. Dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap selanjutnya disebut PTSL dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap (PTSL) diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No-mor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

PTSL dilaksanakan untuk seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, 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.

Dalam hal pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 peserta atau yang dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah meliputi:

- a. Warga Negara Indonesia, bagi perorangan;
- b. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Per-

⁷ Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus 2005, hlm 81

- mahan Sederhana; Badan hukum keagamaan dan Badan Hukum social yang sesuai antara penggunaan dengan peruntukan tanahnya;
- c. Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia atau Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 - d. Veteran, Pensiunan Pegawai Negeri sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/ Pensiunan Pegawai Negeri Sipil/Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia/Purnawirawan Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 - e. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit;
 - f. Nazhir; atau
 - g. Masyarakat Hukum Adat.

Sementara itu, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang, Cecep Prayoga menambahkan, pelaksanaan PTSL ini sudah ditetapkan 36 kelurahan potensinya. Pihaknya melakukan penyuluhan, pengolahan data dibiayai pemerintah, tetapi berkas lengkap dan patok tanah itu kewajiban pemohon sebesar Rp200 ribu. "Administrasi itu kewajiban, karena biaya itu untuk mengurus KTP, surat-surat tanah, BPHTB dan patok tanah. Karena ada biaya, seolah-olah itu pungutan liar, padahal biaya tersebut kewajiban pemohon untuk mengurus prona," jelasnya.

Saat ini yang belum memiliki sertifikat tinggal 35 persen saja. Untuk itulah, pihaknya terus mengupayakan tanah masyarakat bersertifikat. "Masih banyak daerah yang belum miliki sertifikat, itu tersebar. Salah satunya di Sematang Borang juga kecamatan yang belum banyak bersertifikat tanahnya," tandasnya. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon, sebagai berikut

1. Dokumen kependudukan berupa Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. Surat tanah, yang bisa berupa Leter C, Akta Jual Beli, Akta Hibah, atau Berita Acara Kesaksian, dan lain-lain)
3. Tanda batas tanah yang terpasang. Namun perlu diingat tanda batas tanah ini sudah harus mendapat persetujuan pemilik tanah yang berbatasan.
4. Bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).
5. Surat Permohonan atau Surat Pernyataan Peserta.

Tahapan Pelaksanaan PTSL di Kota Palembang adalah sebagai berikut :⁸

1. **Penyuluhan ;**

Tahapan ini dilakukan oleh petugas BPN di wilayah desa atau kelurahan. Penyuluhan diikuti oleh seluruh peserta PTSL.

2. **Pendataan ;**

Pada tahap ini, petugas akan menanyakan riwayat kepemilikan tanah, seperti pemilik sebelumnya, dasar kepemilikan (apakah merupakan hibah, warisan, atau jual beli), dan riwayat pajak (BPHTB dan PPh).

3. **Pengukuran ;**

Petugas akan mengukur dan meneliti batas-batas kepemilikan lahan. Pada tahap ini, pemohon harus dapat menunjukkan letak, bentuk bidang, luas tanah, serta batas bidang tanah. Selain itu, pengukuran lahan juga memerlukan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.

8

<https://palembang.tribunnews.com/2018/10/06/syarat-mengurus-sertifikat-tanah-gratis-begini-caranya?page=2>, diakses pada tanggal 10 Maret 2020

4. Sidang Panitia A

Petugas akan meneliti data yuridis serta melakukan pemeriksaan lapangan. Selain itu, petugas yang terdiri dari tiga orang anggota BPN dan satu orang petugas desa/kelurahan ini juga akan mencatat sanggahan, kesimpulan, dan meminta keterangan tambahan.

5. Pengumuman dan Pengesahan

Selama 14 hari, pengumuman persetujuan pengajuan sertifikat tanah akan ditempel di kantor desa, kelurahan, atau kantor pertanahan setempat. Pengumuman tersebut berisi daftar nama, luas, letak tanah, peta bidang tanah, serta informasi lainnya.

6. Penerbitan Sertifikat

Tahap ini pemohon akan menerima sertifikat. Sertifikat tanah dibagikan oleh petugas dari ATR/BPN dan diserahkan langsung ke pemohon.

Percepatan pelaksanaan PTSL sebagaimana termuat dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/-Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dilakukan dengan tahapan:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- b. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- c. Penyuluhan;
- d. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- e. Pemeriksaan tanah;
- f. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
- g. Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah;
- h. Pembukuan Hak atas Tanah;
- i. Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah; dan/atau
- j. Penyerahan sertipikat Hak atas Tanah.

Tahapan tersebut dilaksanakan sesuai dengan subjek, objek, alas hak dan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam hal ini terjadi beberapa perbedaan tahapan dengan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, yaitu:

- 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.

Perbedaan tahapan tersebut tidak memengaruhi pelaksanaan PTSL karena pada dasarnya esensinya sama yaitu untuk percepatan dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan untuk mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap akan optimal hasilnya apabila dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan secara sistematis mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap, disamping harus didukung dengan adanya ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

Setelah melakukan pengumpulan data fisik maka juga dilakukan pengumpulan data yuridis dengan perencanaan tenaga panitia dan Satgas Yuridis berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/-Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017, meliputi:

1. Kepala kantor BPN kota Palembang melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditetapkan sebagai panitia dan satgas yuridis;
2. Satu panitia dalam PTSL disebut panitia Ajudikasi Percepatan berjumlah 4 orang pegawai BPN ditambah satu dari kelurahan/desa, dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan;
3. Untuk pengumpulan data yuridis, Panitia Ajudikasi Percepatan dibantu oleh Satgas Yuridis yang terdiri atas paling sedikit 1 (satu) orang Pegawai Negeri Sipil BPN dan 1 (satu) orang warga setempat sesuai kebutuhan;
4. Satu Panitia Ajudikasi Percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/-target.
5. Satu orang pengumpul data yuridis mempunyai target sebanyak minimal 15 berkas/bidang dalam satu hari kerja. Di BPN Sleman, satu orang pengumpul data yuridis bisa menyelesaikan 50-100 berkas/bidang;
6. Pengumpulan dan analisis data yuridis diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan;
7. Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Surat Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak dan Penerbitan sertifikat hak tanah berdasarkan pendelegasian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan;
8. Sekretaris panitia Ajudikasi Percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/kesekretariatan.

II. Faktor-Faktor Apa Sajakah Yang Menjadi Penghambat Atau Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Palembang

Kendala adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran; kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan. Dalam melaksanakan program PTSL dipastikan bahwasannya program tersebut tidak berjalan 100% lancar, ada beberapa faktor penghambat atau kendala yaitu kendala secara teknis dan kendala hukum.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terus mempercepat sertifikasi tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Namun, dalam melaksanakan PTSL tak selalu berlangsung mulus. Banyak kendala yang dihadapi petugas di lapangan. Kendala tersebut antara lain :⁹

1. pertama, bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat. Ini merupakan hal paling krusial;
2. Kedua, bidang tanah yang dicatat dalam buku tanah, tetapi masih dalam keadaan sengketa atau perkara di pengadilan. "Semua surat-suratnya jelas, tapi masih sengketa. Makanya harus diselesaikan dulu, baru bisa diurus sertifikatnya," kata Menteri ATR/Kepala BPN Sofyan A Djalil pada kuliah umum di Universitas Indonesia, Depok, Senin (17/12/2018).
3. Ketiga, bidang tanah yang subyeknya tidak diketahui, tidak jelas, atau tidak berada di tempat. Ketika petugas akan mengukur dan mengurus tanah tersebut, keberadaan pemilikinya tidak diketahui. Kendala ketiga ini juga diakui Sofyan, mempersulit petugas untuk melanjutkan proses sertifikasi tanah itu. "Tanahnya sudah diukur, tapi orangnya enggak ada, mungkin di luar kota atau luar negeri. Harus

9

<https://properti.kompas.com/read/2018/12/17/183000721/tak-selalu-berjalan-mulus-pendaftaran-tanah-terkendala-empat-hal?page=all>, diakses pada tanggal 25 Maret 2020

tunggu dulu," imbuh Sofyan.

4. Keempat, bidang tanah yang akan dipetakan secara kadastral atau perbaikan kualitas gambar. Artinya, batas suatu bidang tanah dengan tanah di sebelahnya belum jelas. Biasanya hal ini terjadi sebagai akibat dari pembangunan rumah atau gedung di tanah sebelahnya yang berbatasan langsung.
5. Beberapa kendala yang muncul di lapangan juga adalah seperti kurangnya jumlah petugas yang melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang, kurangnya kemampuan petugas dalam penggunaan atau pengoperasian peralatan yang ada, kurangnya kendaraan operasional dan kendala lainnya pada dasarnya dapat diatasi oleh Badan Pertanahan Kota Palembang.

Perlu diketahui, selain melalui PTSL, Kementerian ATR/BPN juga melaksanakan program Reforma Agraria yang telah berhasil melegalisasi 4,5 juta hektar tanah. Capaian ini terdiri dari sertifikasi tanah rakyat seluas 3,5 juta hektar, sedangkan 0,6 juta hektar lainnya merupakan tanah transmigrasi yang masih dalam proses sertifikasi. Menurut Sofyan, Reforma Agraria merupakan program yang memerlukan koordinasi antara Kementerian ATR/BPN dengan dua lembaga lainnya, yakni Kementerian Kehutanan dan Lingkungan Hidup; serta Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi.

E. Kesimpulan

Dari apa yang sudah dijabarkan dalam pembahasan diatas, maka dapatlah pe-

nulis tarik kesimpulan sebagai berikut :

- I. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Palembang : a. Penyuluhan ; b. Pendataan ; c. Pengukuran ; d. Sidang Panitia A; e. Pengumuman dan Pengesahan; dan f. Penerbitan Sertifikat
- II. Faktor-faktor yang menjadi penghambat atau kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang : 1. pertama, bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat. Ini merupakan hal paling krusial; 2. Kedua, bidang tanah yang dicatat dalam buku tanah, tetapi masih dalam keadaan sengketa atau perkara di pengadilan; 3. Ketiga, bidang tanah yang subyeknya tidak diketahui, tidak jelas, atau tidak berada di tempat ; 4. Keempat, bidang tanah yang akan dipetakan secara kadastral atau perbaikan kualitas gambar ; 5. kurangnya jumlah petugas yang melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Palembang, kurangnya kemampuan petugas dalam penggunaan atau pengoperasian peralatan yang ada, kurangnya kendaraan operasional dan kendala lainnya pada dasarnya dapat diatasi oleh Badan Pertanahan Kota Palembang.

Program pemerintah dalam percepatan kepemilikan hak atas tanah untuk warga negara Indonesia sudah sangat baik sekali dan sangat membantu warga negara. Alangkah baiknya Pemerintah Pusat seharusnya membentuk panitia khusus secara independen, selain itu pelaksanaan PTSL harus disesuaikan dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, Jakarta, Agustus 2005.

- B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, PT Toko Gunung Agung, Jakarta, 2005. Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013. Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Yogyakarta, Liberty, 1992.
- Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah tentang Hak milik, Hak sewa Guna, dan Hak Guna Bangunan*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.