

## **PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM MEWUJUDKAN NILAI KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH**

Oleh

**Septia Emelda**

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

**Sri Zanariyah**

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

**Raja Agung Kusuma Arc**

Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

Naskah diterima : 15 Oktober 2021

Naskah diterbitkan : 30 Januari 2022

### **Abstract**

The Bandar Lampung City Land Office in the PTSL program is targeting the certification of approximately 6,000 plots of land. Meanwhile, in the second phase, there are 20,000 plots of land in the measurement data collection process. So that the total target targeted by PTSL in Bandar Lampung City is 26,000 (twenty six thousand) plots of land. The problems in this research are 1) how is the implementation of Complete Systematic Land Registration in realizing the value of legal certainty at the Land Office of Bandar Lampung City and 2) what are the inhibiting and supporting factors in implementing Complete Systematic Land Registration in realizing the value of legal certainty at the Land Office of Bandar Lampung City.

The research method in this scientific paper uses normative juridical and empirical juridical approaches, the data used are secondary data and primary data. The study was conducted using library research and field studies, the data analysis used was qualitative.

The results of this study provide an answer that the implementation of Complete Systematic Land Registration in realizing the value of legal certainty at the Bandar Lampung City Land Office by referring to Technical Instructions Number 1069/3.1-100/IV/2018 concerning Implementation of the 2018 Complete Systematic Land Registration Budget covering all land parcels without exception, both land parcels that do not yet have rights to the land or private land parcels that have rights in order to improve the quality of land registration data. While the inhibiting and supporting factors in the implementation of Complete Systematic Land Registration in realizing the value of legal certainty at the Bandar Lampung City Land Office, the inhibiting factors are in the form of: 1) Administrative problems, 2) Ownership of rights through inheritance 3) Measurement, 4) Taxes, 5) Labor Lack of human resources for the Land Office and 6) Communities lack legal understanding. Meanwhile, the supporting factors are by conducting counseling about PTSL by Land Office Officers of the City of Bandar Lampung and facilitating the requirements and accelerating the land registration process in a complete systematic manner.

**Keywords:** Complete Systematic Land Registration (PTSL), Legal Certainty and Land Owners.

### Abstrak

Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam program PTSL ini menargetkan penyertifikatan kurang lebih sebanyak 6.000 bidang tanah. Sedangkan tahap kedua ada 20.000 bidang tanah dalam proses pendataan pengukuran. Sehingga total target yang menjadi sasaran PTSL di Kota Bandar Lampung sebanyak 26.000 (dua puluh enam ribu) bidang tanah. Permasalahan dalam penelitian ini adalah 1) bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mewujudkan nilai kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan 2) apakah faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mewujudkan nilai kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

Metode penelitian dalam tulisan ilmiah ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris, data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Studi yang dilakukan dengan studi kepustakaan dan studi lapangan, analisis data yang digunakan adalah kualitatif.

Hasil penelitian ini memberikan jawaban bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mewujudkan nilai kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dengan merujuk kepada Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018 meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Sedangkan faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mewujudkan nilai kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, faktor penhambatnya adalah berupa: 1) Permasalahan administrasi, 2) Kepemilikan hak melalui waris 3) Pengukuran, 4) Pajak, 5) Tenaga SDM Kantor Pertanahan kurang dan 6) Masyarakat Kurang Paham Hukum. Sedangkan faktor pndukungnya adalah dengan dilakukannya penyuluhan tentang PTSL oleh Petugas Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan dimudahkan Persyaratannya serta Percepatan Proses Pendaftaran Tanah secara sistematis lengkap.

**Kata Kunci:** *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kepastian Hukum dan Pemilik Tanah.*

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional yang harus dijaga, dipelihara, dan dimanfaatkan bagi kelangsungan hidupnya. Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 H Ayat (4) disebutkan bahwa: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi

dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.” Selanjutnya Supriadi mengatakan bahwa:

“dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan.<sup>1</sup>

Oleh karena itu untuk dapat mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka dalam memanfaatkan dan menggunakan tanah yang merupakan bagian dari sumber daya alam harus dilaksanakan secara bijaksana dan dalam pengelolaannya diserahkan kepada negara. Sudjito mengatakan bahwa mengenai kepastian hukum terhadap dua hal tersebut di atas sangat besar artinya, terutama dalam kaitannya dengan lalu lintas hukum hak-hak atas tanah. Pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat dari 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. 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.

Penyertifikatan tanah berdasarkan data yang ada di Kota Bandar Lampung masih belum mencapai 100%, oleh karena itu masih harus terus dilakukan pendaftaran tanah khususnya secara massal guna tercapainya kepastian hukum dan mengurangi terjadinya sengketa tanah yang ada. Demi tercapainya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang, maka Pemerintah Pusat dalam Nawacita yang merupakan 9 (sembilan) prioritas yang diutamakan memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat

---

<sup>1</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm.3

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. 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.

Badan Pertanahan Nasional (Selanjutnya disebut BPN) meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini dikabarkan akan mengganti program Prona, yaitu program sertifikat gartis dari (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. Setelah melalui proses pembahasan anggaran, yang disetujui hanya sekitar 2 juta bidang tanah yang akan diberikan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di tahun anggaran 2017.<sup>2</sup> Setiap tahunnya akan mengalami peningkatan jumlah bidang tanah yang menjadi objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang disebar diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pada tahun 2018 target dari pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah sebanyak 7 (tujuh) juta bidang tanah dan pada tahun 2019 kembali meningkat menjadi 9 (Sembilan) juta bidang tanah.

**Tabel 1**  
**Data Capaian Target Jumlah Bidang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

No	Tahun	Target Jumlah Bidang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nasional
1	2017	2.000.000 Bidang Hak Atas Tanah
2	2018	7.000.000 Bidang Hak Atas Tanah

<sup>2</sup> <http://www.kliknews.id/2017/02/bpn-luncurkan-program-pts.html>, diakses pada tanggal 27 Desember 2018, pada pukul 21.00 WIB.

3	2019	9.000.000 Bidang Hak Atas Tanah
---	------	---------------------------------

Sejalan dengan capaian target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari tahun 2017 hingga 2019, pendataan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dilakukan terpusat di satu desa saja untuk tahun anggaran 2017, berbeda dengan program Prona yang satu tahun anggaran bisa disebar ke beberapa desa, bahkan hingga 10 desa. Pada program Prona, tidak seluruh bidang tanah yang tidak bersertifikat dalam satu desa diberikan bantuan tetapi secara bertahap, sedangkan pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, desa yang kena Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap seluruh tanah daerah tersebut yang belum memiliki sertifikat akan dibuatkan sertifikat.

Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung memastikan tidak ada biaya apapun dalam proses sertifikat tanah dan proses pengurusan sertifikat tanah tidak dipungut biaya, mulai biaya pendaftaran pengumpulan data yuridis atau pengecekan fisik, pengukuran lahan seluruh biaya ditanggung dari APBN, pemohon hanya dibebankan membeli meterai, tanda batas berupa patok patok dan pemberkasan. Serta pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap proses data juga lebih cepat dika data pendaftaran dinyatakan benar dan lengkap, sertifikat dapat langsung diterbitkan kepada pemohon sertifikat.

Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini menargetkan penyertifikatan kurang lebih sebanyak 6.000 bidang tanah. Sedangkan tahap kedua ada 20.000 bidang tanah dalam proses pendataan pengukuran. Sehingga total target yang menjadi sasaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandar Lampung sebanyak 24.000 (dua puluh empat ribu) bidang tanah.

Sasaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Bandar Lampung dibagi menjadi 4 tim Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan masing-masing tim mengemban sekitar 6.000 (enam ribu) bidang tanah. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap perlu menjadi perhatian masyarakat karena memberikan kemudahan dalam pengurusan sertifikat tanah. Kemudahan itu diantaranya tanpa ada pemungutan biaya pendaftaran meski komponen biaya persyaratan seperti pembelian materai, patok tanah, serta biaya perpajakan tanah

tetap ditanggung oleh pemohon. PTSL ini juga diharapkan dapat guna menekan potensi sengketa dan konflik pertanahan yang diakibatkan oleh belum jelasnya status pemilikan/penguasaan atas tanah di mata hukum dapat diminimalisasi. Dari target sebanyak 26.000 (dua puluh enam ribu) bidang tanah, Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sudah bisa menerbitkan 7.800 (tujuh ribu delapan ratus) sertifikat sedang yang lain masih dalam proses pendataan pengukuran.

**Tabel 2**  
**Data Capaian Tim Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung**

No	Tim Pelaksana	Target Bidang	Sudah Tercapai	Belum Tercapai	Faktor Penghambat
1	Tim 1	6000 Bidang	2500 Bidang	3500 Bidang	a. Sporadik Tidak Lengkap b. Masih Dalam Keadaan Sengketa c. Tumpang Tindih
2	Tim 2	6000 Bidang	2000 Bidang	4000 Bidang	a. Sporadik Tidak Lengkap b. Masih Banyak Tumpang Tindih
3	Tim 3	6000 Bidang	1500 Bidang	4500 Bidang	a. Sporadik Tidak Lengkap b. Surat Keterangan Tanah Belum Ada
4	Tim 4	6000 Bidang	4000 Bidang	2000 Bidang	a. Masih Dalam Keadaan Sengketa b. Tupmpang Tindih

Berdasarkan tabel tersebut diatas, dalam hal ini banyak faktor yang menjadi penyebab atau kendala dalam pelaksanaan PTSL sehingga baru terlaksana sekitar 30%. Sehingga berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas penulis tertarik menulis sebuah tulisan ilmiah yang berjudul: “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Mewujudkan Nilai Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah”.

## II. METODE PENELITIAN

Adapun pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan yuridis empiris, yaitu cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>3</sup> Jenis penelitian hukum ini bersifat deskriptif analisis, maka jenis data yang digunakan terdiri dari data sekunder dan data primer. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara membaca, mengutip dan menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen, buku, kamus, dan literatur lain yang berkenaan dengan permasalahan yang akan dibahas. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari penelitian di lapangan yaitu data dari Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Mewujudkan Nilai Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung

Dalam rangka mewujudkan kehadiran Negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa: “Pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia.”

Oleh karena itu dirasa perlu untuk dilakukan percepatan pendaftaran tanah untuk mengejar presentase tanah terdaftar yang masih dibawah 50% hingga saat ini.

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta, Rajawali Pers, 2001, hlm. 13-14.

Salah satu cara yang ditempuh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah melalui program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Menurut 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, menurut Pasal 1 yang dimaksud dengan 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, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.”

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dalam Pasal 2 dijelaskan bahwa:

“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.”<sup>4</sup>

Sejalan dengan tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut diatas,

Rudi Fisco menjelaskan bahwa:

“Tujuan tersebut menjadi dasar pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Hal tersebut sejalan dengan tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut berlandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pendaftaran tanah juga bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Himpunan Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Bagian Advokasi dan Dokumentasi Hukum, 2018, hlm. 431.

<sup>5</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Fisco selaku Kasubsi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

Dalam Penjelasan atas Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah dijelaskan lebih dalam bahwa dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>6</sup>

Dalam mewujudkan terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik, pemerintah merasa perlu melakukan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh pada desa-desa/kelurahan-kelurahan yang meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia. Oleh sebab itu Ahmad Aminullah menjelaskan bahwa:

“Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung juga berkewajiban untuk melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan ruang lingkup kelurahan-kelurahan yang terletak dalam cakupan Kota Bandar Lampung.”<sup>7</sup>

Penetapan lokasi tersebut diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan lah yang menetapkan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tana Sistematis Lengkap di wilayah kerjanya. Penetapan tersebut diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA (Program Nasional Agraria)/PRODA (Program Daerah Agraria), dana desa, lintas sektor, swadaya masyarakat, *corporate social responsibility* (CSR), dan/atau program pendaftaran tanah masal lainnya. Namun bila tidak terdapat kegiatan seperti diatas, penetapan lokasi dapat dilakukan berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk pendaftaran tanah sistematis lengkap 1 (satu) desa/kelurahan.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 98

<sup>7</sup> Wawancara penulis dengan Ahmad Aminullah selaku Kepala Kantor Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018 meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Objek tersebut meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Apabila lokasi yang ditetapkan sebagai objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdapat Tanah Objek *Landreform* yang tidak lagi memenuhi persyaratan, maka dengan sendirinya tanah tersebut dikeluarkan dari objek landreform dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Objek PTSL tersebut dikategorikan menjadi beberapa kluster atau bisa disebut dengan klusterisasi. Klusterisasi adalah pengelompokan jenis keluaran/*output*/hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan hasil penelitian terhadap data/dokumen yuridis dan fisik yang terdiri dari kluster 1, kluster 2, kluster 3 dan kluster 4.99 Data yuridis yang diinventarisasi/terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu :

1. Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya, meliputi :
  - a. Tanah Milik Adat
  - b. Tanah Negara
2. Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan, Panitia Ajudikasi Percepatan melakukan langkah-langkah sebagai berikut :
  - a. Panitia Ajudikasi Percepatan dapat melakukan pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya;
  - b. Panitia Ajudikasi Percepatan menerbitkan sertipikat hak atas tanah setelah ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai yang berhak;Kepala Kantor Pertanahan menandatangani dan menerbitkan sertipikat apabila putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terbit setelah

tahun anggaran kegiatan pendaftaran tanah sistematis berakhir, tanpa mengganti buku tanah yang telah ditandatangani Panitia Ajudikasi Percepatan.

3. Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat karena :
  - a. Subjek Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap;
  - b. Objek merupakan tanah P3MB (Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik Belanda), Prk 5, Rumah Golongan III, Objek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente;
  - c. Objek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap, peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.Terhadap tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya dicatat dalam daftar tanah.
4. Kluster 4 (empat) yaitu bilamana subjek dan objek tidak memenuhi syarat untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena sudah bersertipikat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, ada beberapa hal yang perlu digaris bawah, yaitu :

1. Pendaftaran tanah menghasilkan informasi, baik bagi pemerintah maupun untuk masyarakat. Dengan tersedianya informasi yang akurat dan factual, bagi pihak-pihak yang berkepentingan akan memudahkan dalam mengambil keputusan dalam melakukan tindakan hukum. Seperti misalnya bagi calon pembeli akan merasa yakin bahwa tanah yang akan dibelinya tidak dalam masalah. Bagi kreditur tidak ragu-ragu lagi karena sertipikat tanah yang menjadi jaminan atas hutangnya, tanahnya jelas dan tidak bermasalah. Demikian juga bagi pemerintah akan memudahkan untuk membuat rencana kota dan rencana pembangunan fisik.
2. Menjadi Bahan kajian dan evaluasi terhadap penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis selanjutnya, jika perlakuan Ajudikasi banyak membawa manfaat maka akan lebih ditingkatkan mutu pelayanannya maupun system pendaftarannya.
3. Dapat digunakan sebagai acuan dalam rangka pembuatan rencana tata ruang, yaitu dengan menganalisis dan menata peruntukan tanah. Pelaksanaan rencana tata ruang harus mengatur penggunaan tanah terlebih dahulu. Selanjutnya dari rencana tata ruang dan rencana tata guna tanah dapat

dipergunakan untuk menopang pembangunan ekonomi atas dasar batas wilayah administrasi.<sup>8</sup>

Selanjutnya Ketua Ajudikasi lebih menekankan aspek pengaruh atas pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis, sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta melindungi kepada para pemegang haknya. Tanah-tanah yang belum terdaftar inilah yang pada umumnya berpotensi untuk menjadikan penyebab utama timbulnya sengketa/masalah pertanahan. Tidak adanya kepastian/pendaftaran hak atas kepemilikan/penguasaan tanah, menimbulkan suasana ketidakpasti bagi pemiliknnya.
2. Dikatakan, Subtansi pendafrtan tanah sistematis adalah menghimpun data fisik dan data yuridis bidang tanah. Oleh karena itu data yang tercantum dalam sertipikat sangatlah akurat dan faktual. Dengan demikian sangat membantu dalam penentuan luas dan besar pemunggutan pajak bumi dan bangunan. Luas objek pajak yang tercantum dalam SPPT seringkali tidak sesuai dengan luas yang sebenarnya, maka dari itu seyogyanya SPPT harus mengacu pada data luas yang tercantum dalam sertipikat tanah. Hal ini akan membuat penagihan dan pembayaran pajak bumi dan bangunan menjadi lebih efektif.<sup>9</sup>

Sementara itu penulis berpendapat bahwa pendaftaran tanah sistematis, berdampak sangat positif baik bagi masyarakat maupun pemerintah yang dapat diuraikan di bawah ini :

1. Tertibnya administrasi pertanahan pada dasarnya merupakan kepentingan pemerintah maupun masyarakat, karena melalui administrasi pertanahan yang baik, pemerintah dapat menciptakan ketertiban dan kelengkapan data sebagai bahan pengambilan keputusan. Sedangkan masyarakat memperoleh kepastian hukum.
2. Peran serta masyarakat untuk menciptakan tertib pertanahan mutlak diperlukan dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan harus tetap digalakan. Peran serta masyarakat tidak boleh bergantung dengan tersedianya dana dari pemerintah, melainkan harus diusahakan terwujudnya masyarakat yang mandiri melalui swadya dan swadana.

---

<sup>8</sup> Wawancara penulis dengan Ahmad Aminullah selaku Kepala Kantor Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

<sup>9</sup> Wawancara penulis dengan Ahmad Aminullah selaku Kepala Kantor Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

Sehingga manfaat pendaftaran tanah sistematis setidaknya meliputi tiga keuntungan bagi warga/masyarakat yaitu: memberikan kepastian hukum, merupakan stimulus bagi masyarakat untuk menjaga dan menggunakan tanah miliknya dengan baik dan memunculkan semangat warga dalam memelihara dan menjaga kelestarian lingkungannya.

### **B. Faktor Penghambat dan Pendukung Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Mewujudkan Nilai Kepastian Hukum Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.**

Dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, terdapat permasalahan yang terjadi saat dilakukannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut. Menurut hasil wawancara dengan Ibu Siti Rahmah, Kepala Seksi Penanganan Masalah Agraria dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang juga sebagai Ketua Tim Ajudikasi, Hambatan atau kendala yang terjadi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut antara lain :<sup>10</sup>

#### 1. Permasalahan administrasi

Permasalahan yang sering terjadi dalam pendaftaran tanah ialah permasalahan administrasi, dimana dalam kenyataannya banyak masyarakat yang hanya menguasai fisik, tapi tidak mempunyai surat-surat. Hal ini pun disampaikan dalam wawancara penulis dengan Ibu Siti Rahmah. Beliau mengatakan bahwa masyarakat Bandar Lampung masih banyak yang tidak mempunyai surat-surat sehingga menyulitkan untuk dilakukan pendaftaran tanah.<sup>11</sup>

Sebaliknya masih banyak pula diantara para pemilik tanah yang tidak tinggal di lokasi letak tanah, hal ini tentu dapat menyulitkan Satgas Yuridis, karena saat pengumpulan data yuridis berupa alas hak atau dokumen kepemilikan atas tanah tersebut tidak bisa terpenuhi karena pemiliknya tidak ada ditempat, sehingga terhadap bidang tanah yang tidak diketahui pemiliknya tersebut

---

<sup>10</sup> Wawancara penulis dengan Siti Rahmah selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Agraria dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 28 Juli 2019.

<sup>11</sup> Wawancara penulis dengan Siti Rahmah selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah Agraria dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 28 Juli 2019.

dikategorikan dengan K3. Sedangkan tanah tersebut oleh Satgas Fisik tetap dilakukan pengukuran untuk memenuhi target semua bidang tanah terdaftar yaitu mendapatkan Nomor Induk Bidang atau NIB. Ibu Rahma lebih lanjut menjelaskan bahwa apabila dalam tahun berjalan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut ternyata si pemilik tanah tersebut muncul dan melengkapi berkas yang dibutuhkan maka Kriteria K3 akan dengan sendirinya berubah menjadi K1 yaitu dapat diterbitkan sertipikatnya.

## 2. Kepemilikan hak melalui waris

Permasalahan administrasi disebabkan karena masyarakat tidak mempunyai kelengkapan surat-surat. Ketidaklengkapan surat-surat tersebut dikarenakan warga banyak yang mendapatkan hak dari orang tuanya melalui waris. Masyarakat lebih banyak yang menerima warisan secara lisan, dan tidak melalui PPAT atau Camat, sehingga sertipikat ataupun girik masih atas nama orang tua mereka. Masyarakat juga lebih banyak yang hanya menguasai secara fisik tanah beserta bangunan, dengan tidak melakukan Pembagian Hak Bersama melalui PPAT/Camat, sehingga hal ini menimbulkan masalah ketika akan dilakukan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>12</sup>

Terhadap hal yang demikian biasanya Satgas Yuridis menganjurkan agar segera melengkapinya dengan surat keterangan kematian dan surat keterangan warisan. Apabila ingin dilakukan pendaftaran dengan pemecahan terhadap masing-masing bagian ahli waris maka harus dilengkapi dengan keterangan pembagian harta warisan. Begitupun masih terdapat juga jalan lain untuk mempermudah proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu terhadap tanah-tanah warisan yang secara nyata telah dikuasai secara fisik oleh masing-masing ahli waris agar melengkapinya dengan surat keterangan penguasaan fisik sporadis.

## 3. Pengukuran

Kendala yang ketiga adalah Pengukuran. Hal ini dikarenakan banyak masyarakat yang tidak berada ditempat ketika sedang dilakukan pengukuran,

---

<sup>12</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Fisco selaku Kasubsi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

sehingga menyulitkan dalam proses pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Beberapa kasus yang terjadi yaitu ketika proses pengukuran dilakukan oleh Kantor Pertanahan, ada tetangga yang bersangkutan sedang tidak berada di lokasi, sehingga proses pengukuran terhambat. Kantor pertanahan pun tidak dapat hanya mengandalkan Ketua RT dalam menentukan perbatasan antar tanah, karena akan rentan timbul sengketa kedepannya. Hal ini disebabkan tetangga yang berbatasan ataupun warga yang bersangkutan keberatan bila dibantu Ketua RT mengenai batas tanah, karena ada kemungkinan luas tanah nantinya akan berbeda.<sup>13</sup>

#### 4. Pajak

Masalah lainnya adalah tentang Pajak, yang mana dianggap terlalu mahal bagi warga masyarakat, terlebih jika tanah yang bersangkutan diperoleh dari Warisan orang tuanya. Banyak masyarakat yang seringkali menghindari pendaftaran tanah dikarenakan mereka tidak mempunyai uang untuk membayar pajak. Hal ini lah yang menyebabkan kendala pada proses pendaftaran tanah.

Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, masyarakat dimudahkan dalam proses pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Sofyan A. Djalil menjelaskan bahwa pajak PPh bisa menghambat pekerjaan sertifikasi. Menurut Sofyan, Presiden Joko Widodo telah meminta supaya dibuatkan opsi seperti BPHTB terhutang sehingga sertipikat tetap bisa dikeluarkan<sup>14</sup>

#### 5. Tenaga SDM Kantor Pertanahan kurang

Masalah internal yang terjadi pada Kantor Pertanahan ialah kurangnya tenaga kerja. Hal ini dikarenakan target program yang terlalu tinggi, sehingga selain harus menyelesaikan proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kantor Pertanahan juga tetap harus melaksanakan pelayanan pertanahan lain yang sudah menjadi tugas pokok dan fungsi (tupoksi) dari Kantor Pertanahan

---

<sup>13</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Fisco selaku Kasubsi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

<sup>14</sup> Wawancara penulis dengan Rudi Fisco selaku Kasubsi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

hususnyadan Kementerian ATR/BPN pada umumnya. Besarnya target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dibebankan kepada Kantor Pertanahan dirasakan tidak sesuai dengan ketersediaan sumber daya yang ada.<sup>15</sup>

Kekurangan sumber daya manusia pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung telah diatasi dengan penambahan bantuan tenaga tim satgas dari Kantor Wilayah Provinsi Lampung. Selain penambahan bantuan tenaga dari Kantor Wilayah Provinsi Lampung, Kantor Pertanahan juga memperoleh bantuan dari Pihak Ketiga dalam bidang pengukuran.

#### 6. Masyarakat Kurang Paham Hukum

Hambatan selanjutnya disebabkan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai hukum tanah indonesia. Seperti halnya pembagian hak waris, pendaftaran tanah, mereka hanya menyerahkannya kepada RT, RW, maupun Lurah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pun telah melakukan penyuluhan, namun hal itu dirasa masih kurang efektif. Dalam menanggapi berbagai permasalahan tersebut, pemerintah telah mengupayakan dukungan-dukungan agar proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat segera terselesaikan. Dukungan tersebut antara lain:

- a. Diadakan Penyuluhan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.  
Kantor Pertanahan sebelum mengadakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, telah terlebih dahulu melakukan penyuluhan kepada masyarakat. Penyuluhan adalah kegiatan sosialisasi untuk memberikan informasi lengkap tentang kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kehadiran pada kegiatan ini merupakan langkah awal bentuk partisipasi masyarakat dalam mendukung kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di wilayah tersebut. Tujuan kegiatan ini adalah:
  - 1) Memastikan masyarakat mempunyai hak dan kewajiban dalam kegiatan ini;
  - 2) Mendorong partisipasi aktif masyarakat dengan menunjukan/mengidentifikasi nama-nama kepemilikan dan lokasi objeknya dengan cara mendeliniasi batas-batas bidang tanahnya dan informasi toponimi;

---

<sup>15</sup> Wawancara penulis dengan Aminullah selaku Kepala Kantor Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

- 3) Terjalin komunikasi di semua arah (petugas, pendamping dan masyarakat) sehingga terjadi kontrol kepemilikan/penguasaan bidang-bidang tanah;
- 4) Meyakinkan semua pihak bahwa proses awal persetujuan batas bidang sudah terjadi dan memudahkan dalam pelaksanaan kegiatan penetapan batas bidang oleh petugas di lapangan.<sup>16</sup>

#### IV. PENUTUP

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mewujudkan nilai kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dengan merujuk kepada Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mekanismenya adalah dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Persiapan;
- b. Penyuluhan;
- c. Pengumpulan data fisik;
- d. Pengumpulan data yuridis;
- e. Pemeriksaan tanah;
- f. Pengumuman dan penetapan hak;
- g. Pembukuan hak;
- h. Penerbitan dan penyerahan sertifikat.

Faktor penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mewujudkan nilai kepastian hukum di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, faktor penahambatnya adalah berupa:

- a. Permasalahan administrasi;
- b. Kepemilikan hak melalui waris;
- c. Pengukuran;
- d. Pajak;
- e. Tenaga SDM Kantor Pertanahan kurang dan;
- f. Masyarakat Kurang Paham Hukum.

Sedangkan faktor pendukungnya adalah dengan dilakukannya penyuluhan tentang PTSL oleh Petugas Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan dimudahkan Persyaratannya serta Percepatan Proses Pendaftaran Tanah secara sistematis

---

<sup>16</sup> Wawancara penulis dengan Aminullah selaku Kepala Kantor Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, pada tanggal 7 Agustus 2019.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 1990
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)* cet.8, Jakarta : Djambatan, 1999.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 2008
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010
- F.X.Sumarja, *Hukum Tata Guna Tanah Di Indonesia*, Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2008
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Himpunan Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Bagian Advokasi dan Dokumentasi Hukum, 2018
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: arajawali Press, 2012
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika, 2009