

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA  
RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK  
INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
DI  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG**

Oleh:

**I Komang Dodyk Ari Hermawan<sup>1</sup> dan I Gede Surata<sup>2</sup>**  
(gede.surata@unipas.ac.id)

**Abstrak:** Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program strategis dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dilaksanakan setiap tahunnya. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap maka akan dapat menekan biaya dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah. Di Kabupaten Buleleng masih banyak ditemukan bidang-bidang tanah yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah, hal ini dapat memicu munculnya sengketa hak atas tanah. Mengingat pentingnya sertipikat hak atas tanah, maka dapat ditemukan permasalahan sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng? Apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng? Apa saja upaya untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng? Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum empiris, bersifat deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen, wawancara, dan observasi. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sudah berjalan sesuai tahapan-tahapan yang berlaku pada aturan, hanya saja untuk penerbitan sertipikat hak atas tanahnya dan penyerahannya belum dapat dilaksanakan tepat waktu karena ada hambatan-hambatan baik dari interen atau eksteren yang dihadapi. Hambatan yang ditemukan berupa jumlah SDM di Kantor Pertanahan dan relawan yang sedikit, jumlah alat pengukur yang minim, serta masyarakat yang kurang proaktif. Adapaun upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang ada seperti, memanfaatkan tenaga magang, menambah petugas relawan, menambah alat pengukur dan membatasi permohonan pendaftaran selain PTSL.

---

<sup>1</sup> Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti

**Kata Kunci: Pelaksanaan, PTSL, Sertipikat.**

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang harus kita jaga. Tanah juga sangat berkaitan erat dengan kehidupan sehari-hari bagi manusia sebagai tempat untuk melangsungkan kehidupannya (Ni Ny. Mariadi dan I Gede Surata, 2018:98). Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa: “bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Tanah adalah salah satu obyek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan atau badan hukum (Boedi Harsono, 2008:14).

Suatu bidang tanah untuk menjamin kepastian hukum, maka dari itu masyarakat harus mendaftarkan tanahnya sebagai wujud implementasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1964 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria Pasal 19 menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dengan didaftarkannya suatu bidang tanahnya, tak hanya menjamin kekuatan hukum, namun setelah terbit sertipikat dapat juga dijadikan sebagai agunan di perbankan. Jika seluruh bidang tanah jelas kepemilikan dan status tanahnya, pemerintah juga akan mudah untuk melakukan perencanaan tata ruang daerahnya masing-masing dan juga akan mengurangi konflik pertanahan.

Diselenggarakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah dimaksud untuk memberikan status kepemilikan tanah dan haknya. Menurut hukum agraria ada berbagai macam-macam hak atas tanah. Hal ini memiliki fungsi dan tujuan yang berbeda-beda. Misalnya ada status hak milik, hak guna bangunan , hak guna

usaha, hak pakai dan yang lainnya. Terselenggaranya pendaftaran tanah ini juga akan menambah manfaat bagi pemerintah sendiri serta masyarakat (Bachtiar Effendie, 1993:5).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 3 tujuan dan kegunaan dari pendaftaran tanah dan salah satu produknya bernama sertifikat hak atas tanah tersebut, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (I Putu Wahyu Saputra dan I Gede Surata, 2019:57).

Ketentuan di atas maka perlu adanya dorongan dari pemerintah serta dukungan dari semua elemen masyarakat dalam rangka pendataan bidang-bidang tanah untuk kepastian kepemilikan bidang tanah dan sebagai pelengkap bagi pemerintah yang merupakan penyelenggara negara. Seperti yang kita ketahui pemerintah telah terus menerus melakukan upaya melalui berbagai pendaftaran tanah secara nasional. Pemerintah sendiri telah mengambil langkah-langkah terkait perekonomian yang tidak merata ini dengan memberikan salah satunya subsidi untuk pendaftaran tanah sendiri atau yang sekarang dikenal program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Hal ini agar betul-betul seluruh lapisan masyarakat menerima manfaat terkait pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah. Masih banyak tentang pemahaman dimasyarakat yang belum paham tentang maksud dan tujuan diadakannya pendaftaran tanah. Sebagai bukti yang kuat akan kepemilikan hak atas tanah, maka pemerintah dalam hal ini kantor pertanahan akan memberikan bukti penguasaan yang disebut dengan sertipikat. Sertipikat tanah nantinya yang akan menjamin kepastian hukum hak atas tanah baik secara fisik maupun yuridisnya (Irawan Soerodjo, 2002: 40).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap khususnya Pasal 1 pada angka 2 menyatakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu

wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Kabupaten Buleleng merupakan daerah yang memiliki wilayah yang paling luas dibandingkan dengan kabupaten-kabupaten atau kota yang ada di Provinsi Bali. Kondisi geografis wilayah Kabupaten Buleleng cukup bervariasi, sebagian berupa daerah berbukit dan bergunung yang membentang di bagian selatan, sedangkan di bagian utara sepanjang pantai merupakan dataran rendah yang sempit dan kurang landai. Banyak masyarakat yang berada di daerah pegunungan memungkinkan masyarakat yang ada di pegunungan cenderung memiliki sumber daya manusia yang kurang dibandingkan dengan penduduk di daerah perkotaan, sehingga kesadaran tentang bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat kurang dipahami oleh masyarakat tentang manfaatnya.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masyarakat tidak takut lagi akan ketinggalan informasi tata cara pendaftaran tanah. Dari tahun ke tahun Kantor Pertanahan Buleleng mendapat target semakin meningkat. Banyaknya target yang diberikan, membuat para pegawai di Kantor Pertanahan Buleleng untuk bekerja lebih optimal agar dalam pelaksanaannya dapat tercapai di tahun tersebut dan tidak menyisakan tunggakan pekerjaan di tahun berikutnya. Dengan menggunakan berbagai macam strategi dalam penyelesaian PTSL, maka diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat yang lebih baik, sehingga di dalam masyarakat tidak ditemukan keluhan-keluhan bahwa pelaksanaan kegiatan PTSL tidak berjalan sesuai keinginan masyarakat.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka ada beberapa hal yang sekiranya dapat dijadikan sebagai pokok permasalahan yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng?
2. Apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng?

3. Apa saja upaya untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, karena dalam penerapan peraturan ini peneliti menemukan adanya kesenjangan antara teori dan pelaksanaannya dilapangan baik dari segi waktu ataupun tata cara pelaksanaan peraturan ini, sehingga dalam pelaksanaannya tidak tepat waktu. Aturan yang dimaksud adalah pelaksanaannya selesai di tahun tersebut, sedangkan pelaksanaannya tidak demikian.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif (menggambarkan) yang bertujuan untuk menggambarkan obyek atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara faktual dan cermat. Penelitian ini mendeskripsikan (menggambarkan) pelaksanaan Peraturan Menteri ATR/BPN RI No.6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Buleleng khususnya dalam upaya pensertipikatan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang beralamat di Jalan Dewi Sartika Selatan Nomor 24, Kelurahan Kaliuntu. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, yang terpenting adalah untuk memudahkan proses pencarian data. Kemudahan yang dimaksud adalah dikarenakan peneliti bertempat tinggal dekat dengan lokasi penelitian dan permasalahan yang diangkat ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari sumber data kepustakaan dan sumber data lapangan. Dari sumber data kepustakaan dikumpulkan data sekunder berupa bahan-bahan hukum berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dari sumber data lapangan dikumpulkan data primer. Data primer dikumpulkan melalui wawancara

bebas terpimpin dan pengamatan langsung terhadap gejala-gejala subyek yang di selidiki (Burhan Ashofa, 2004: 95).

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dan disajikan dengan deskriptif. Metode kualitatif yang dimaksud adalah meneliti obyek penelitian dalam situasinya yang nyata/ alamiah/ riil (*natural setting*). Analisis kualitatif diartikan sebagai penelitian yang tidak melakukan perhitungan jumlah (Soejono dan Abdurahman H., 1986: 250). Alur pengolahan data seperti berikut: data dikumpulkan kemudian disusun secara sistematis, direduksi, dipaparkan secara sistematis, dan ditarik simpulan sebagai jawaban atas permasalahan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan program nasional dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dilaksanakan setiap tahun. Tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan dengan memberikan sertipikat hak atas tanah kepada masyarakat yang belum memilikinya dengan biaya yang sangat terjangkau. Dalam penyelesaiannya PTSL terbagi menjadi beberapa kluster sesuai Peraturan Menteri ATR/KBPN RI Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 25 penyelesaian kegiatan PTSL terdiri dari atas 4 kluster meliputi :

1. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah;
2. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa;
3. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena subyek

dan/atau obyek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini;

4. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat hak atas tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Sumber pembiayaan dari kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN RI Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 40 ini berasal dari :

- a. Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian;
- b. Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota;
- c. *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta;
- d. Dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. Penerimaan lain yang sah berupa hibah (grant), pinjaman (loan) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.

Dengan adanya kegiatan PTSL ini akan sangat membantu bagi masyarakat khususnya dan pemerintah setempat. Dari segi pembiayaan sudah tidak ada pembayaran untuk ke Kantor Pertanahan bagi pemohon, dengan syarat pemohon harus sudah menyiapkan berkas lengkapnya. Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, 590-3167A Tahun 2017 dan Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Untuk biaya persiapan seperti penyiapan dokumen, pengadaan patok dan materai serta operasional petugas kelurahan/desa dibebankan kepada masyarakat atau peserta PTSL jika dalam APBD daerah tidak dianggarkan.

Adapun besaran biaya yang ditetapkan dalam Keputusan Bersama Tiga Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, 590-3167A Tahun 2017 dan Nomor 34 Tahun 2017, yang dimaksud:

1. Kategori I (Provinsi Papua, Papua Barat, Maluku, Maluku Utara, Nusa Tenggara Timur) sebesar Rp 450 ribu;
2. Kategori II (Provinsi Kepulauan Riau, Bangka Belitung, Sulawesi Tengah, Sulawesi Utara, Sulawesi Tenggara, Nusa Tenggara Barat) sebesar Rp 350 ribu;
3. Kategori III (Provinsi Gorontalo, Sulawesi Barat, Sulawesi Selatan, Kalimantan Tengah, Kalimantan Barat, Sumatera Utara, Aceh, Sumatera Barat, Kalimantan Timur) sebesar Rp 250.000 ribu;
4. Kategori IV (Provinsi Riau, Jambi, Sumatera Selatan, Lampung, Bengkulu, Kalimantan Selatan) sebesar Rp 200 ribu;
5. Kategori V (Jawa dan Bali) sebesar Rp 150 ribu.

Dengan adanya keputusan diatas, maka masyarakat akan lebih aman mengenai tarif-tarif yang telah diputuskan di masing-masing daerah lokasi kegiatan pendaftaran tanah sistematis.

Untuk pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2019, Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng mendapat target sebanyak 35.000 bidang tanah dari 134 desa/kelurahan yang menjadi penetapan lokasi. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng memiliki jumlah pegawai baik dari Aparatur Sipil Negara (ASN) ataupun dari Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) berjumlah 140 orang diantaranya 61 orang pegawai ASN dan 79 orang pegawai PPNPN. Dengan jumlah SDM tersebut, pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dibagi menjadi 6 tim pelaksana atau panitia.

Berdasarkan tahapan kegiatan PTSL ada beberapa tahapan yang harus dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KaBPN No.6 Tahun 2018 tentang PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yaitu :

a. Perencanaan

Sebelum melaksanakan kegiatan PTSL di tahun 2019, Kantor Pertanahan di tahun 2018 sudah memiliki target untuk di tahun yang akan datang yaitu di tahun 2019. Dalam perhitungan target Kantor Pertanahan melihat dari peta pendaftaran, berapa bidang tanah yang belum masuk peta pendaftaran baik yang belum bersertipikat ataupun sudah bersertipikat. Adanya perhitungan target dari Kantor Pertanahan maka akan dilaporkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, kemudian Kepala Kantor Wilayah BPN akan memberikan penugasan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menjalankan program PTSL di tahun yang akan direncanakan.

b. Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi ini ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan Surat Keputusan dengan mempertimbangkan seperti wilayah yang saling berdekatan, mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusianya baik itu petugas pelaksana PTSL maupun antusias masyarakat di lokasi tersebut. Untuk perubahan penetapan lokasi Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkan perubahan lokasi kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan perubahan seperti antusias warga yang kurang, sudah banyaknya bidang tanah yang sudah bersertipikat, dan yang lainnya.

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor 04/KEP-51.08/2019 tentang Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa Kantor Pertanahan ada 138 desa/kelurahan yang menjadi lokasi kegiatan PTSL di tahun 2019.

c. Persiapan

Tahapan ini Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL, sumber daya manusia (para pegawai Kantor Pertanahan Kab. Buleleng), kebutuhan transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya dan alokasi berapa anggaran yang diperlukan selama kegiatan PTSL.

d. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Panitia Ajudikasi PTSL merupakan satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan PTSL, sedangkan Satuan Tugas yang selanjutnya disebut satgas adalah unit organisasi yang membantu pelaksanaan kegiatan Panitia Ajudikasi PTSL. Sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas wajib mengangkat sumpah. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng telah menetapkan susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis dan Satuan Tugas Administrasi percepatan pelaksanaan PTSL yaitu:

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor 05/KEP-51.08/I/2019.
2. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor 06/KEP-51.08/I/2019.
3. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor 07/KEP-51.08/I/2019.
4. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor 08/KEP-51.08/I/2019.
5. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor 09/KEP-51.08/I/2019.
6. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor 10/KEP 51.08/I/2019.

e. Penyuluhan

Pada tahapan penyuluhan masing-masing tim melaksanakan penyuluhan ke lokasi yang menjadi target pelaksanaan PTSL. Penyuluhan dimulai pada bulan Januari 2019. Tahapan penyuluhan merupakan tahapan awal terjun ke masyarakat untuk pengumpulan data fisik maupun data yuridisnya. Sebelum melakukan penyuluhan, masing-masing tim mengirimkan surat ke lokasi desa/kelurahan yang akan diadakannya kegiatan penyuluhan sesuai waktu yang disepakati yang nantinya untuk mendatangkan masyarakat.

Dalam pelaksanaan penyuluhan dilakukan oleh sebagian tim PTSL dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng juga didampingi dari aparat desa untuk memberikan beberapa penjelasan mengenai manfaat adanya kegiatan PTSL, bagaimana tahapan dan mekanismenya, kemudian memberikan kepada masyarakat untuk bertanya seputar kegiatan pelaksanaan PTSL. Kegiatan penyuluhan ke desa-desa atau kelurahan-kelurahan yang menjadi target dan obyek pelaksanaan PTSL. Kegiatan penyuluhan ini untuk mempersiapkan apa saja yang menjadi syarat mengikuti PTSL sebelum dilakukannya pengumpulan data fisik dan data yuridisnya seperti pemasangan tanda batas berupa patok beton disetiap sudut-sudut bidang tanah dengan tetangga yang bersebelahan bagi masyarakat yang belum bersertipikat ataupun sudah bersertipikat.

#### f. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis

Dari hasil penelitian, pada tahun 2019 terdapat 6 (enam) tim petugas satuan tugas fisik. Dimana 2 (dua) tim yaitu tim 1 (satu) dan tim 2 (dua) di data pengukurannya oleh pihak ketiga yaitu dari PT. GEOJAYA sebanyak 10.000 bidang, sedangkan tim yang lain pengumpulan data fisiknya didata oleh swakelola yakni petugas ukur ASN atau ASP dari Kantor Pertanahan sebanyak 25.000 bidang. Pengumpulan data fisik dimulai pada bulan Januari setelah desa/kelurahan obyek PTSL mendapat penyuluhan dari Kantor Pertanahan.

Pengumpulan data fisik di lapangan sesuai buku pedoman petunjuk teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap tahun

2019 ada 4 (empat) cara metode pengukurannya yaitu : metode terestris, metode fotogrametris, metode pengamatan satelit, dan metode kombinasi (JUKNIS PTSL,2019: 20).

Pada kegiatan pengumpulan data fisik, data dituangkan pada Gambar Ukur yang berisikan nama, lokasi, persetujuan tetangga dan sketsa gambar dilapangan berupa data ukur untuk kemudian dapat diolah sampai menjadi peta bidang tanah. Dalam pengumpulan data fisik, adanya pencatatan NIK kartu tanda penduduk (KTP) untuk memudahkan nantinya dalam pengumpulan data yuridisnya.

Pengumpulan data yuridis dilakukan setelah adanya pengumpulan data fisik sampai terbitnya peta bidang tanah. Pengumpulan data yuridis dimulai pada bulan Februari. Pengumpulan data yuridis ini dilakukan oleh panitia tim dari staf Kantor Pertanahan dan dibantu juga oleh relawan-relawan warga dari masing-masing desa/kelurahan. Untuk peserta PTSL yang belum memiliki sertipikat hak atas tanah atau masuk pada Kategori 1 (satu) akan dibuatkan dan dimasukkan kedalam daftar nominatif agar memudahkan dalam registrasi selanjutnya.

Bagi peserta PTSL Kategori 1 (satu) nanti akan diberikan formulir pendaftaran oleh Satgas Yuridis dari Kantor Pertanahan. Data yang dikumpulkan berupa bukti kepemilikan seperti Letter C, pajak SPPT, surat turun waris, surat pernyataan penguasaan fisik dari kantor desa/kelurahan, surat pernyataan tidak dalam sengketa, foto kopi KTP pemilik. Data-data itu nantinya dimasukkan pada map yang telah disediakan oleh Satgas Yuridis dan dikumpulkan secara kolektif oleh relawan. Informasi mengenai kepemilikan tanah nantinya dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.

g. Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak

Pada tahapan ini dilakukan pemeriksaan Risalah Penelitian Data Yuridis oleh Panitia Ajudikasi masing-masing tim PTSL menurut desa/kelurahan obyek PTSL. Dalam penelitian data yuridis, Panitia Ajudikasi juga melihat dari hasil pengumpulan data fisik yang berupa peta

bidang tanahnya, agar subyek dan obyeknya benar yang dimaksud. Pemeriksaan ini dilihat dari bukti-bukti kepemilikan tanah oleh masyarakat yang akan mengajukan permohonan PTSL Kategori 1 (satu) yang lengkap atau tidak lengkap akan masuk pada Kategori 3 (tiga). Pada pembuktian kepemilikan tidak lengkap, maka peserta PTSL dapat membuktikannya dengan membuat surat pernyataan tertulis tentang kepemilikan atau penguasaan fisik bidang tanah selama lebih dari 20 tahun dengan itikad baik yang menyatakan tidak terdapat sengketa atau keberatan dari pihak lain, tidak masuk aset pemerintah, negara ataupun kawasan hutan. Surat pernyataan tersebut dibuat dengan disaksikan minimal 2 (dua) orang saksi dari desa/kelurahan tempat lokasi bidang tanah yang dimaksud, dapat dipertanggungjawabkan serta berisi meterai.

h. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Apabila Panitia Ajudikasi menyimpulkan dapat untuk dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya, maka pengumuman data fisik dan data yuridis akan diumumkan selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan di Kantor Desa/Kelurahan setempat dengan ini bertujuan agar khalayak masyarakat di lokasi tersebut mengetahui serta memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan jika ada keberatan.

Jika selama masa pengumuman ada pihak-pihak yang keberatan atas pengajuan sertifikat, maka dapat mengajukan keberatan ke kantor desa/kelurahan atau ke kantor panitia adjudikasi atau dapat menggugat ke Pengadilan. Apabila terjadi keberatan selama masa pengumuman, maka permohonan masyarakat tersebut ditunda oleh panitia adjudikasi atau masuk pada Kategori 2 (dua) serta dicatat pada Berita Acara Pengesahan dan diberi catatan. Namun apabila selama masa pengumuman tidak ada pihak yang merasa keberatan maka permohonan dapat dilanjutkan dengan mencetak Surat Ukur dan disahkan oleh panitia adjudikasi masing-masing tim pada Berita Acara Pengesahan.

i. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak, Dan Pemberian Hak

Pada tahapan ini, bidang tanah yang telah memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikatnya berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, maka Ketua Panitia Ajudikasi menindaklanjuti pada Risalah Penelitian Data Yuridisnya sesuai bukti kepemilikan dan surat pernyataan yang dibuatnya.

j. Pembukuan Hak Dan Penerbitan Sertipikat Hat Atas Tanah

Panitia Ajudikasi menyiapkan dan mencetak Buku Tanahnya yang kemudian ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Untuk pembukuan hak pada tanah sengketa dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya, apabila telah melakukan mediasi serta sepakat tidak ada pihak-pihak yang keberatan dan telah menyelesaikan data fisik dan data yuridisnya. Buku Tanah yang telah ditandatangani kemudian di jahit dengan Surat Ukurnya.

k. Pendokumentasian Dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Pendokumentasian ini dimaksud yaitu panitia ajudikasi mengumpulkan dan menyimpan dokumen data fisik dan data yuridisnya sebagai warkah di Kantor Pertanahan untuk masing-masing desa/kelurahan yang telah selesai sesuai target tiap-tiap tim.

Penyerahan hasil kegiatan belum dapat dilaksanakan pada akhir tahun, sebab masih terdapat kendala yang dihadapi disetiap desa/kelurahan yang memiliki kendala berbeda-beda seperti beberapa dokumen data yuridis yang kurang lengkap dan pihak desa/kelurahan belum siap untuk menerima sertipikat yang sudah selesai karena faktor internal. Akan tetapi sertipikat akan tetap diberikan kepada masyarakat atau peserta PTSL, namun melebihi waktu yang ditentukan sesuai peraturan.

Dari pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng pada tahun 2019 mendapatkan hasil sebagai berikut:

- a. Kategori 1 (K1) 16.865 bidang tanah.
- b. Kategori 2 (K2) 0 bidang tanah.
- c. Kategori 3 (K3) 22.086 bidang tanah.
- d. Kategori 4 (K4) 3.923 bidang tanah.

Kegiatan pengukuran sebanyak 32.544 bidang tanah, untuk pemetaannya 32.463 bidang tanah, dan pemberkasannya sebanyak 22.127 baik untuk berkas yang lengkap (K1) ataupun yang kurang lengkap (K3). Jadi produk sertipikat yang selesai di tahun 2019 sebanyak 16.865 sertipikat.

## **2. Hambatan-hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng**

Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, ditemukan beberapa hambatan atau kendala-kendala yang dapat mengganggu jalannya pelaksanaan PTSL. Dengan adanya hambatan-hambatan yang ditemukan ini, akan dapat memberikan motivasi atau pengetahuan didalam pelaksanaan PTSL selanjutnya. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL dapat ditemukan diantaranya:

### **a. Jumlahnya SDM (Sumber Daya Manusia) di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.**

Dilihat dari SDM atau jumlah pegawai yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yakni sejumlah 140 orang, jika dibandingkan dengan volume pekerjaan atau target PTSL yang ada yakni 35.000 bidang tanah dengan jumlah pelaksana sangat tidak sebanding. Hal ini juga karena setiap tahunnya ada beberapa pegawai yang pensiun. Beban pegawai/staf tak hanya pada kegiatan PTSL, melainkan dari kegiatan permohonan rutin, sehingga ini akan menjadi salah satu penghambat jalannya kegiatan PTSL.

### **b. Petugas relawan desa**

Untuk petugas relawan di masing-masing desa/kelurahan masih banyak ditemukannya berupa kurangnya jumlah tenaga relawan yang ada untuk membantu panitia dan satgas PTSL. Relawan juga kurang mengetahui subyek dan obyek yang akan ikut dalam proses PTSL.

### **c. Pengumpulan data fisik**

Untuk pengumpulan data fisik disini yang menjadi hambatan utama dalam pelaksanaan PTSL, sebab kegiatan pengumpulan data fisik menguras tenaga dan pikiran yang cukup banyak. Untuk pengumpulan data fisik, dari jumlah satgas fisik yang ada dengan volume pekerjaan sangat tidak sebanding. Dari

hasil penelitian satgas fisik memiliki target harian 10-20 bidang tanah. Kalau dilihat dari geografis kabupaten buleleng yang memiliki wilayah pegunungan, akan mempersulit dalam pengambilan data fisiknya. Untuk lokasi bidang tanah di perbukitan, satgas fisik terkadang hanya mampu mengumpulkan 5-7 bidang tanah perharinya. Dilihat dari alat pengukuran yang dipakai juga masih memakai metode teristris dengan menggunakan alat total station. Untuk alat pengukuran yang menggunakan sistem GPS masih sedikit adanya yakni hanya ada 4 set unit. Jika dibandingkan dari penggunaan alat antara total station dengan GPS, penggunaan dengan alat GPS membutuhkan waktu yang cepat sehingga dapat meningkatkan capaian dimasing-masing petugas pengumpul data fisik.

Pada saat pengumpulan data fisik , banyak dari masyarakat yang belum memasang tanda batas berupa patok beton ditiap sudut bidang tanahnya, pada saat satgas siap untuk melaksanakan pengukuran harus menunggu kesepakatan pemasangan tanda batas dengan penyanding atau tetangga yang berbatasan. Dari keterangan petugas, jika dalam pengukuran belum ada kesepakatan dengan penyanding, maka di lanjutkan ke lokasi selanjutnya, hal ini akan memakan waktu untuk esok harinya kembali setelah permasalahannya selesai.

d. Pengumpulan data yuridis

Pada saat pengumpulan data yuridis banyak juga ditemukannya hambatan dalam pelaksanaan PTSL dari kurangnya pemahaman dari masyarakat mengenai administrasi perlengkapan pendaftaran PTSL. Dalam pengumpulan data, banyak masyarakat yang harus bolak balik untuk mencari surat-surat kelengkapannya. Masyarakat kurang aktif dalam pengumpulan data-data yang diperlukan, hal ini juga dapat memperlambat proses pemberkasannya. Untuk berkas permohonan sertipikat dari warisan dengan ahli waris yang banyak, terjadi kendala yaitu menunggu para ahli waris untuk melengkapi berkas seperti KTP, persetujuan tanda tangan tentang pembagian waris.

### **3. Upaya untuk mengatasi hambatan yang di hadapi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng**

Dari hambatan-hambatan yang ditemukan pada saat pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, agar lebih optimal dalam pelaksanaannya berikut ini merupakan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan berdasarkan hasil dari penelitian:

1. Untuk jumlah SDM yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang minim untuk melaksanakan kegiatan PTSL dengan target yang banyak maka Kantor Pertanahan memanfaatkan tenaga magang dari SMK maupun dari Perguruan Tinggi untuk membantu dalam administrasi di Kantor Pertanahan contohnya dengan membantu proses pemberkasan pada saat ke lokasi kegiatan PTSL maupun membantu pada proses pemetaan dari hasil pengumpulan data fisik di lapangan.
2. Membatasi permohonan yang masuk untuk satu pemohon maksimal dapat mengajukan permohonan 5 berkas perharinya. Dengan pembatasan jumlah pendaftaran yang masuk, maka akan dapat lebih fokus untuk melaksanakan kegiatan PTSL.
3. Membagi jam kegiatan di Kantor, jadi untuk pekerjaan rutin atau selain kegiatan PTSL dikerjakan setelah jam istirahat. Jadi waktu akan lebih banyak untuk melaksanakan kegiatan PTSL. Mengajak anggota-anggota tim PTSL lembur kerja pada malam hari ataupun di hari sabtu-minggu dan di hari libur.

4. Menambah anggota relawan di desa/kelurahan untuk membantu pada proses administrasi perlengkapan berkas-berkas yang menjadi syarat pengajuan PTSL. Dengan ada relawan yang membantu, akan dapat meringankan beban anggota tim PTSL khususnya untuk peserta PTSL yang kurang paham mengenai administrasi akan dapat langsung bertanya kepada relawan di lokasi tersebut.
5. Untuk pengumpulan data fisik, dengan metode pengukuran dengan GPS dapat mempercepat proses pengumpulan data fisiknya. Pada Kantor Pertanahan ada 4 set unit GPS, sehingga perlu adanya penambahan alat GPS dengan cara sewa atau dengan kerja sama dengan Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi untuk meminjam alat GPS yang tidak terpakai. Menggunakan metode dengan foto udara lewat pemetaan dengan pesawat tanpa awak yang dipakai berupa drone, juga akan dapat mempercepat pelaksanaan pengumpulan data fisik untuk di daerah perkotaan khususnya daerah perumahan dan persawahan.

## **PENUTUP**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng pada tahun 2019 yang tahapannya berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang meliputi : perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan pelaporan. Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sudah melaksanakan

tahapan-tahapan berdasarkan Peraturan Menteri, hanya saja dalam penerapannya terdapat hambatan-hambatan yang dihadapi sehingga dalam pelaksanaannya yang harusnya selesai satu tahun yaitu di bulan-bulan desember 2019, namun kenyataannya produk dari PTSL dapat dibagikan kepada masyarakat selaku pemohon PTSL di bulan januari-februari 2020. Hal ini disebabkan karena banyak masyarakat dalam melengkapi berkas-berkas yang masih kurang, sehingga perlu waktu tambahan untuk pemberkasannya. Dari pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng pada tahun 2019 menerbitkan 16.865 produk sertipikat hak atas tanah.

2. Hambatan-hambatan yang ditemukan pada pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yaitu jumlah SDM yang kurang memenuhi dengan volume yang tidak sebanding. Ketersediaan alat ukur GPS yang minim, hal ini dapat memudahkan dalam pengumpulan data fisik di lapangan jika dilihat lokasi PTSL yang rata-rata memiliki daerah berbukit. Kurangnya kesadaran masyarakat tentang pemasangan tanda batas. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang administari pemberkasan. Petugas relawan kurang mengetahui subyek dan obyek peserta PTSL.
3. Upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan PTSL yaitu: jumlah SDM yang kurang memenuhi dapat diatasi dengan memanfaatkan tenaga magang dari SMK atau Perguruan Tinggi untuk membantu proses PTSL di Kantor, membatasi permohonan pendaftaran rutin selain PTSL, membagi jam kerja di Kantor dengan lebih mengutamakan kegiatan PTSL, menambah alat ukur GPS serta menggunakan teknik pengumpulan data fisik dengan fotogrametri, menambah tim relawan di tiap-tiap desa/kelurahan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Burhan Ashofa. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. PT Rineka Cipta, Jakarta
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan. 2002. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Arloka, Surabaya

- Soejono dan Abdurahman H. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap No. 01/JUKNIS-300.01.01/II/2019. Ni Ny. Mariadi dan I Gede Surata, “Pelaksanaan Pembagian Tanah Oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng Kepada Masyarakat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian Di Kecamatan Dan Kabupaten Buleleng”. *Kertha Widya*. Jurnal Hukum Vol.6 No. 02, 2018.
- I Putu Wahyu Saputra dan I Gede Surata, “Penerbitan Setipikat Pengganti Hak-Hak Atas Tanah Karena Rusak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng”. *Kertha Widya*. Jurnal Hukum Vol.7 No. 02, 2019.