

FUNGSI PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN TABANAN DALAM RENCANA TATA RUANG TERHADAP MASYARAKAT

Ni Luh Juliani, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

juliany_dewii77@yahoo.co.id

I Gusti Ngurah Dharma Laksana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: dharma_laksana@unud.ac.id

ABSTRAK

Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dinilai dapat mencapai hasil yang lebih besar dan dengan waktu yang relatif lebih cepat dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Kajian ini membahas sistem pendaftaran tanah dan fungsi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dalam rencana tata ruang di Kabupaten Tabanan serta hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tabanan juga cara mengatasinya. Penulisan jurnal ini menggunakan metode yuridis empiris. Kesimpulan penulisan ini yaitu Fungsi PTSL dalam rencana tata ruang terhadap masyarakat yaitu mampu menanggulangi permasalahan pemerintah atas peningkatan pembangunan serta mempermudah di dalam melakukan penataan tata ruang di Kabupaten Tabanan dan memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat serta dalam pelaksanaannya terdapat hambatan seperti Anggaran; Pengukuran; Peristiwa hukum kematian; Penyuluhan dan verifikasi; SDM yang berkompetensi; dsb.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Rencana Tata Ruang, Fungsi*

ABSTRACT

Complete systematic land registration (PTSL) is the first land registration activity carried out simultaneously which includes all land registration objects throughout the territory of the Republic of Indonesia in one village / kelurahan. Complete Systematic Land Registration is considered to be able to achieve greater results and in a relatively shorter time than sporadic land registration. This study discusses the land registration system and the function of implementing complete systematic land registration (PTSL) in the spatial plan in Tabanan Regency and the obstacles in implementing PTSL in Tabanan Regency as well as how to overcome them. This journal writing uses the empirical juridical method. The conclusion of this writing is the function of PTSL in spatial planning for the community, namely being able to overcome government problems in increasing development and making it easier to carry out spatial planning in Tabanan Regency and to guarantee legal certainty or rights to land owned by the community and in its implementation there are obstacles such as Budget; Measurement; Death law events; Extension and verification; Competent human resources; etc.

Keywords: *Complete Systematic Land Registration, Spatial Planning, Functions*

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Bumi, air, dan ruang angkasa demikian juga segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu anugerah yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh masyarakat Indonesia dan karena sebab itu, fungsi bumi, air, dan ruang angkasa ditujukan untuk mencapai kemakmuran seluruh rakyat Indonesia sebesar-besarnya. Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia. Segala aktivitas manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan tanah, sebagaimana sifat alamiah manusia membutuhkan tanah sebagai tempat beraktivitas dan mencari penghidupan, maka hubungan manusia dan tanah tidak dapat terpisahkan. Sedemikian eratnya hingga melahirkan bentuk hubungan yang kuat yakni, sosial, emosional, dan spiritual.¹ Emosionalnya hubungan tanah dengan manusia yang mendiami di atasnya, yakni: "*sedhumuk bathuk, senyari bumi, dibelani nganti tumekaning pati*".² Manusia mendirikan bangunan di atas tanah untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Kebutuhan tanah dewasa ini meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Kegunaan tanah bagi kepentingan umum sangat penting sehingga orang-orang maupun badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.³

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan pertama kali untuk mendaftarkan tanah-tanah yang belum pernah di daftarkan atau belum pernah di sertifikatkan, sesuai dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai hal yang sangat penting, hak atas tanah perlu dilakukan pendaftaran tanah untuk menjamin adanya kepastian hukum, guna menjamin adanya kepastian hukum bagi para pemegang hak dan para pihak yang berkepentingan pada tanah tersebut. Hak menguasai tanah oleh Negara dapat diartikan bahwa negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.⁴ Selain itu, perlu adanya perencanaan tata ruang karena terbatasnya sumber daya alam, sedangkan kebutuhan yang tiap kali tumbuh semakin banyak. Perencanaan tata ruang merupakan proses yang dilakukan untuk

¹ Sandy, I Made. "Catatan Singkat tentang Hambatan-Hambatan Pelaksanaan UUPA.", *Jurnal Analisis CSIS*, No. 2, (1991). 143.

² Soedargo. "Hukum Agraria dalam Era Pembangunan.", *Jurnal Prisma*, Nomor 6, (1973). Jakarta.

³ Hasanah, Ulfia. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.", *Jurnal Ilmu Hukum* 3, No. 1, (2008). 13.

⁴ Septiawan, Muhammad. "Tinjauan Yuridis Makna dan Konsep Terhadap Substansi Hukum Hak Menguasai Negara dan Hak Milik atas Tanah.", *Jurnal Beraa Niti* 2, No. 12, (2013). Samarinda.

menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.⁵

Dalam membantu masyarakat untuk memiliki hak-hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) membentuk Panitia Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Panitia ini bertugas memberikan pelayanan dengan membantu masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah atau dalam kategori K1.⁶ Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017, disusunlah suatu Program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan suatu kegiatan yang diselenggarakan oleh pihak pemerintah atau badan pertanahan di bidang pertanahan pada khususnya yang dilaksanakan secara serentak dan terus-menerus guna menerbitkan sertifikat tanah dan penyelesaian sengketa tanah pada masyarakat. Berdasarkan keterangan Menteri ATR/BPN bahwa adanya program pendaftaran tanah sistematis yang dinamakan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) demi mendukung percepatan pendaftaran tanah di wilayah Indonesia dan sebagai salah satu perwujudan dari salah satu proyek strategis nasional.⁷ Serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang juga merupakan suatu 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 data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Program ini diadakan dengan tujuan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum atas tanah kepada para pemegang hak atas tanah tersebut, serta untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel dan dapat dijadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha bagi masyarakat, serta merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria.⁸ Kabupaten Tabanan merupakan salah satu kabupaten yang terletak di Provinsi Bali. Pada tahun 2018 ini, mendapat target 67.000 bidang yang tersebar di seluruh Kecamatan. Dimana dari target 67.000 bidang baru sejumlah 32.000 bidang yang sudah menjadi

⁵ Waskito. *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang* (Jakarta, PT. Balebat Dedikasi Prima, 2017), 40.

⁶ Nurhidayati. "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepuasan Masyarakat Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.", *Jurnal Hukum Widya Cipta 2*, No. 2, (2018). 279-284.

⁷ Sari, Yofita. "Evaluasi Berjalan Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Padang". *Jurnal Ilmu Administrasi Publik 1*, No. 3, (2019). 1-12.

⁸ Rachma, Yusnita. "Pelayanan Pendaftar Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran.", *Jurnal Moderat 5*, No. 4, (2019). 519-529.

sertifikat hak milik, baik itu perseorangan atau tanah yang dimiliki oleh Desa Pekraman.⁹

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, adapun rumusan masalah yang akan penulis bahas yaitu:

1. Bagaimanakah sistem pendaftaran tanah dan fungsi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dalam rencana tata ruang di Kabupaten Tabanan?
2. Apakah yang menjadi hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Tabanan dan bagaimana cara mengatasinya?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui fungsi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Tabanan atau pendaftaran tanah pertama kali terhadap masyarakat serta mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi di dalam pelaksanaan PTSL dan cara mengatasinya.

II. Metode Penelitian

Dalam penulisan ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang mengkaji permasalahan yang akan dibahas didasarkan pada kenyataan yang ada pada PTSL di Kabupaten Tabanan lalu dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan fakta (*the fact approach*), pendekatan perundang-undangan (*the statue approach*), dan pendekatan analisis konsep hukum (*analytical and the conceptual approach*).

Dalam penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah suatu data yang di dapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.¹⁰ Sedangkan data sekunder adalah data yang bersumber dari penelitian kepustakaan yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil penelitian, dan peraturan perundang-undangan.¹¹ Dalam hal ini data sekunder dapat dibagi menjadi tiga bahan hukum yaitu pertama bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Kedua bahan hukum sekunder yang berupa buku serta tulisan ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian. Ketiga bahan hukum tersier yang berupa kamus hukum, ensiklopedia dan sejenisnya yang digunakan sebagai bahan penunjang untuk menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

⁹ <https://tabanankab.go.id/home/77-bpn-dan-wabup-sanjaya-serahkan-1-147-sertifikat-ptsl-kepada-masyarakat-tabanan> diakses pada tanggal 7 Agustus 2019

¹⁰ Piter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 9

¹¹ *Ibid.*

Dalam penelitian ini menggunakan dua teknik pengumpulan data yaitu teknik studi dokumen dan teknik wawancara. Teknik studi dokumen adalah teknik awal yang digunakan dalam penelitian dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian yang meliputi peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan PTSL di Kabupaten Tabanan. Kemudian teknik wawancara adalah teknik yang digunakan dalam penelitian untuk mendapatkan data secara langsung dari lapangan.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisis kualitatif. Analisis kualitatif diterapkan pada penelitian yang sifatnya deskriptif. Penelitian yang menggunakan teknik analisis kualitatif maka seluruh data primer maupun data sekunder yang sudah terkumpul akan dianalisis dengan cara menyusun data secara sistematis, digolongkan dalam pola dan tema, diklasifikasikan, dihubungkan antara data satu dengan data lainnya, dilakukan interpretasi untuk memahami data dalam situasi sosial, dan dilakukan penafsiran dari perspektif peneliti setelah memahami seluruh kualitas data.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1 Sistem Pendaftaran Tanah dan Fungsi Pelaksanaan PTSL dalam Rencana Tata Ruang Terhadap Masyarakat

Masalah yang biasanya diperdebatkan oleh masyarakat yang belum memiliki bukti kepemilikan atau sertifikat atas tanah. Maka masyarakat perlu mendaftarkan pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.¹² Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, penaskahan, 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 suatu tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, dalam hal ini adalah Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara, dari mulai penerimaan dokumen sampai terbitnya sertifikat itu sendiri meliputi beberapa kegiatan dan membutuhkan waktu sebagaimana yang diatur dalam peraturan yang berlaku.¹³ Adapun unsur-unsur yang di dapat dari pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

1. Serangkaian kegiatan

¹² Maulidiyah, Rike Fajri. "Penerapan Peraturan Menteri Agraria Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.", *Jurnal Ilmu Hukum* 25, No. 1, (2019). Malang.

¹³ Pramuditya, Pandu Eka. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta.", *Jurnal Magister Kenotariatan Hukum* 3, No. 2, (2016). 106-113.

Suatu penyelenggaraan pada pendaftaran tanah yang menghasilkan dua macam data yaitu data fisik dan data yuridis yang saling berkaitan satu dengan yang lain.

2. Dilaksanakan oleh pemerintah
Pendaftaran Tanah di selenggarakan oleh Instansi Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional, dan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Secara terus menerus, berkesinambungan
Pelaksanaan kegiatannya tidak akan ada akhirnya serta data yang terkumpul dan tersedia dipelihara dan disesuaikan dengan perubahan sesuai dengan keadaan terakhir.
4. Secara teratur
Kegiatan pendaftaran tanah berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang hasilnya merupakan sebuah data bukti menurut hukum.
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun
Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.
6. Surat tanda bukti hak
Kegiatan yang dilaksanakan dengan menghasilkan sebuah surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat atas bidang tanah.
7. Hak-hak tertentu yang membebani
Objek pendaftaran tanah dapat dibebani dengan hak lainnya, missal Hak Milik, Hak Guna dijadikan sebagai sebuah jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.¹⁴

Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan asas:

1. Asas Sederhana
Ketentuan-ketentuan pada setiap prosedurnya mudah dan dapat dipahami.
2. Asas Aman
Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan secara cernat dan teliti.
3. Asas Terjangkau
Pelayanan di dalam kegiatan ini memperhatikan pada setiap golongan.
4. Asas Mutakhir
Kegiatan ini diselenggarakan secara terus-menerus dan berkesinambungan.
5. Asas Terbuka
Data-data yang telah dihasilkan berupa sertifikat dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah di Indonesia dapat dikatakan memakai Sistem Torrens, tetapi tidak jelas Sistem Torrens diadopsi di negara mana saja. Sistem Torrens digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Hal tersebut dapat terlihat dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat dan data fisik yang telah dihimpun dan

¹⁴ Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta, Prenada Media Group, 2010), 16.

data fisik serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftarkan. Sistem Torrens dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Security of title, kepastian dan kebenaran dari hak tersebut dapat dilihat dari rangkaian peralihan hak dan pemberian jaminan bagi yang memperolehnya terhadap gugatan pihak lain.
- b. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan. Maka dalam pendaftaran tidak harus diulangi dari awal setiap adanya peralihan hak.
- c. Penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan. Dengan demikian dalam peralihan hak akan disederhanakan dan prosesnya dipermudah.
- d. Terjamin ketelitian, dengan adanya pendaftaran suatu hak atas tanah maka sudah tidak diragukan lagi telelitannya.¹⁵

Pelaksanaan PTSL secara umum terdapat penyimpangan dengan proses pendaftaran tanah yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997, khususnya terkait administrasi yang tidak perlu adanya akta peralihan dan permasalahan lain seperti tanah yang masih dalam sengketa.¹⁶ Sengketa pertanahan merupakan gejala klasik yang tetap actual dan selalu menarik untuk dikaji oleh para peneliti.¹⁷ Sengketa merupakan cerminan dari suatu keadaan yang tidak terpenuhinya rasa keadilan bagi masyarakat yang mengandalkan hidupnya pada sector pertanahan.¹⁸ Sertifikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Meskipun Pasal 19 ayat (2) huruf (c) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat", tetapi hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem *stelsel* negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar. Di sisi lain, pembuktian ketidakbenaran data sebagaimana dimaksud dalam sistem pendaftaran *stelsel* negatif bertendensi positif memiliki batasan waktu bagi pihak lain yang berkeberatan atas suatu hak yang dipegang oleh pemegang hak atas tanah. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2), yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah membuktikan

¹⁵ Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung, Mandar Maju, 1999), 7.

¹⁶ Ayu, Isdiyana Kusuma. "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu.", *Jurnal Ilmu Hukum* 27, No. 1, (2019). 27-40.

¹⁷ Sahnun. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.", *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 7, No. 3, (2019). 438-450.

¹⁸ Rohmad, Abu. *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, Cetakan I (Semarang, Walisongo Press, 2008), 1.

bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam Surat Ukur dicantumkan keadaan, letak, luas, dan tanah yang bersangkutan.

Secara umum, kondisi Kantor Pertanahan sebagai pelaksana PTSL dapat digambarkan dengan tingkat sistematis, sumber daya manusia, dan ketersediaan sarana dan prasarana.¹⁹ Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dan pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dinilai dapat mencapai hasil yang lebih besar dan dengan waktu yang relatif lebih cepat dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Hal ini dapat terjadi karena pengumpulan dan pendaftaran bidang tanah dilakukan secara serentak mengenai semua bidang tanah yang terdapat pada satu wilayah desa/kelurahan atau yang setingkat dengan itu. Dengan diadakannya sistem pendaftaran tanah ini terdapat fungsi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam menyelenggarakan tugasnya sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 pada Kementrian ATR/BPN, meliputi:

1. Penyusunan, penetapan dan pelaksanaan kebijakan di bidang serta infrastruktur pertanahan;
2. Perumusan dalam pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementrian ATR/BPN;

¹⁹ Marryanti, Septina dan Yudha Purbawa. "Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.", *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, No. 2, (2018). 190-207.

8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan ATR/BPN;
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

3.2 Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan PTSL serta Cara Mengatasinya

Dari rangkaian pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terdapat hambatan-hambatan di dalamnya yang berasal dari:²⁰

- a. Anggaran
Anggaran yang dimaksud dalam hal ini adalah pembiayaan yang dapat digunakan untuk menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- b. Pengukuran
Pengukuran yang dimaksud adalah pengukuran ulang di lapangan terhadap bidang tanah untuk mendapatkan hasil yang akurat.
- c. Peristiwa hukum kematian
Peristiwa hukum kematian yang dimaksud yaitu pendaftaran tanah yang telah dilakukan pengukuran dan berkasnya dicatat oleh panitia adjudikasi dibantu satgas fisik dan yuridis harus dilakukan revisi ulang akibat terjadinya peristiwa hukum yaitu kematian.

Serta terdapat beberapa hambatan-hambatan lain, meliputi:

- a. Verifikasi yang dilakukan ke lapangan kurang mendapat dukungan dari aparat desa;
- b. SDM yang mempunyai kompetensi di pemetaan kadaster belum banyak;
- c. Komitmen sebagian pegawai yang masih rendah;
- d. Batas kehutanan; dan
- e. Sumber anggaran kegiatan yang belum jelas.

Namun dari hambatan-hambatan tersebut timbul strategi untuk mengatasi tetap diselenggarakannya pendaftaran tanah sistematis lengkap²¹, sebagai berikut:

- a. Terus-menerus dilakukan koordinasi dengan para pihak terkait tentang betapa pentingnya manfaat pemetaan bidang tanah lengkap. Koordinasi dimulai dari Dinas-dinas yang memiliki kepentingan dengan pemetaan bidang, antara lain BAPENDA, BAPEDA, PERKIM, BPS;
- b. Membuat *pilot project* pada tiap-tiap desa;

²⁰ Wawancara dengan Bapak Agus Apriawan, sebagai Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Tematik Kantor ATR/BPN Kabupaten Tabanan, pada tanggal 30 Juli 2019.

²¹ Wawancara dengan Bapak Agus Apriawan, sebagai Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Tematik Kantor ATR/BPN Kabupaten Tabanan, pada tanggal 30 Juli 2019.

- c. Pengembangan kompetensi SDM melalui pelatihan di bidang pemetaan kadaster;
- d. Pengarahan/Bimbingan/Pelatihan untuk meningkatkan komitmen dari pucuk pimpinan hingga bawah;
- e. Koordinasi dengan pihak kehutanan agar batas kehutanan dapat terplot pada peta dasar, demikian pula batas non kehutanan terplot pada peta kehutanan dengan peta dasar yang sama;
- f. Serta koordinasi dengan biro keuangan atr/bpn dan menjajangi dana dari luar BPN seperti Pemprov, Pemkab, dsb.

IV. KESIMPULAN

Pendaftaran sertifikat sistematis lengkap merupakan pendaftaran semua tanah secara sistematis mulai bidang per-bidang per desa secara lengkap. Dengan telah didaftarkan semua tanah maka nantinya akan memiliki kepastian hukum bagi desa -desa pekraman atas aset-aset yang dimiliki. Sehingga Fungsi PTSL dalam rencana tata ruang terhadap masyarakat juga memberikan suatu keuntungan yaitu mampu menanggulangi permasalahan pemerintah atas peningkatan pembangunan serta mempermudah di dalam melakukan penataan tata ruang di Kabupaten Tabanan dan memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga terdapat beberapa hambatan, yaitu:

- a. Anggaran;
- b. Pengukuran;
- c. Peristiwa hukum kematian;
- d. Penyuluhan dan verifikasi;
- e. SDM yang berkompetensi; dsb.

Hambatan tersebut mampu diatasi dengan cara selalu melakukan koordinasi secara terus-menerus dan mulai meningkatkan kualitas SDM yang berkompetensi, mampu menyalurkan penyuluhan yang berkualitas sehingga masyarakat tahu pentingnya pendaftaran tanah untuk menerbitkan sertifikat tanah sebagai perlindungan hukum atas hak milik bidang tanah sehingga mampu mengurangi terjadinya sengketa dan perseteruan atas bidang tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Marzuki, Piter Mahmud, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung, CV. Mandar Maju, 1999.
- Rohmad, Abu. *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*, Cetakan I. Semarang, Walisongo Press, 2008.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta, Prenada Media Group, 2010.

Waskito. *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*. Jakarta, PT. Balebat Dedikasi Prima, 2017.

JURNAL

Ayu, Isdiyana Kusuma. "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu.", *Jurnal Ilmu Hukum* 27, No. 1, (2019).

Hasanah, Ulfia. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.", *Jurnal Ilmu Hukum* 3, No. 1, (2008).

Marryanti, Septina dan Yudha Purbawa. "Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.", *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, No. 2, (2018).

Maulidiyah, Rike Fajri. "Penerapan Peraturan Menteri Agraria Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.", *Jurnal Ilmu Hukum* 25, No. 1, (2019). Malang.

Nurhidayati. "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepuasan Masyarakat Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.", *Jurnal Hukum Widya Cipta* 2, No. 2, (2018).

Pramuditya, Pandu Eka. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta.", *Jurnal Magister Kenotariatan Hukum* 3, No. 2, (2016).

Rachma, Yusnita. "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran.", *Jurnal Moderat* 5, No. 4, (2019).

Sahnun. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.", *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 7, No. 3, (2019).

Sandy, I Made. "Catatan Singkat tentang Hambatan-Hambatan Pelaksanaan UUPA.", *Jurnal Analisis CSIS*, No. 2, (1991).

Sari, Yofita. "Evaluasi Berjalan Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Padang". *Jurnal Ilmu Administrasi Publik* 1, No. 3, (2019).

Septiawan, Muhammad. "Tinjauan Yuridis Makna dan Konsep Terhadap Substansi Hukum Hak Menguasai Negara dan Hak Milik atas Tanah.", *Jurnal Beraa Niti* 2, No. 12, (2013). Samarinda.

Soedargo. "Hukum Agraria dalam Era Pembangunan.", *Jurnal Prisma*, Nomor 6, (1973). Jakarta.

UNDANG-UNDANG

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

INTERNET

<https://tabanankab.go.id/home/77-bpn-dan-wabup-sanjaya-serahkan-1-147-sertifikat-pts-kepada-masyarakat-tabanan> diakses pada tanggal 7 Agustus 2019