

## **KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CIREBON**

**Fatin Hamamah**

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Cirebon

Email: fatinpdihunissula@gmail.com

### **ABSTRAK**

*Diterima :*  
02 September 2022  
*Diterima bentuk revisi :*  
20 September 2022  
*Publikasi :*  
25 Oktober 2022

#### **Kata kunci:**

*Pendaftaran Tanah, Sistematis, Cirebon*

*Undang-Undang Dasar 1945, telah menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan hukum. Demikian pula soal tanah, pemerintah berkewajiban memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang dikuasai masyarakat atau badan usaha. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun pada kenyataannya, hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Cirebon dimulai dari persiapan sosialisasi dan penyuluhan dan penetapan lokasi kegiatan. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap, kemudian melakukan pengumpulan dan pengolahan data yuridis tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman, kemudian menerbitkan putusan pemberian hak atas tanah, pembukuan hak atas tanah, kemudian panitia adjudikasi menerbitkan dan menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pemilik tanah..*

### **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan benda yang sangat berharga, tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemilikinya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu (Wibawanti, 2013).

Undang-Undang Dasar 1945, telah menegaskan bahwa Negara Indonesia merupakan Negara yang berdasarkan hukum. Demikian pula soal tanah, pemerintah berkewajiban memberikan kepastian hukum terhadap status tanah yang dikuasai masyarakat atau badan usaha.

Kewajiban pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya (Parlindungan, 2003).

Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau kepemilikan tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-

batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun pada kenyataannya, hingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang sudah didaftarkan baru sekitar 31% dari 85 juta bidang tanah di Indonesia (Yamin dan Rahim, 2010).

Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah, Pemerintah telah membuat suatu kebijakan untuk meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan yaitu dengan cara pemberian sertifikat secara massal melalui Proyek Operasi Nasional Agraria atau lebih sering dikenal dengan PRONA, telah berjalan yang dinamakan dengan. Program Pendaftaran tanah sistematis lengkap atau biasa disebut sebagai PTSL. sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 1 angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017, PTSL adalah suatu kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek

Masih banyak terdapat tanah-tanah yang belum bersertifikat dan masih banyak sekali masyarakat yang belum memahami tentang pentingnya Pendaftaran Tanah di masa sekarang ini. Selain dengan persoalan tidak mengetahui betapa pentingnya pendaftaran tanah, masyarakat juga masih banyak yang belum mengetahui tentang Program Pemerintah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Tujuan dari tulisan ini untuk mengetahui pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cirebon, dan apa yang menjadi penghamat dalam pelaksanaan program tersebut.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, adalah metode penelitian empiris, dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama melalui hasil observasi. Penelitian ini termasuk penelitian deskripsi-analitis, yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan

dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tentang pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Data yang diperoleh dari pendapat atau tanggapan narasumber dan data-data sekunder kemudian dianalisis dengan cara kualitatif, sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan tersebut.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Pada Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 12 Tahun 2017, menyebutkan bahwa: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan untuk seluruh obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Obyek Pendaftaran Tanah meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

Sumber pembiayaan untuk percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat berasal dari pemerintah, pemerintah daerah, *Corporate Social Responsibility (CSR)* Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta dan/atau dana masyarakat melalui Sertipikat massal swadaya.

Tujuan daripada 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.

Dalam menerbitkan suatu sertifikat melalui pelaksanaan Pendaftaran tanah sistematis lengkap maka Badan Pertanahan Nasional harus melalui beberapa tahap sesuai yang diatur dalam peraturan. Hal ini dimaksudkan agar tercapainya pelaksanaan yang sistematis. Berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahapan, meliputi:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.  
Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya. Penetapan Lokasi dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan.
- b. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.  
Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL. Susunan Panitia Ajudikasi PTSL terdiri atas:
  - 1) Ketua Panitia yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
  - 2) Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
  - 3) Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan
  - 4) Sekretaris yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
  - 5) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
  - 6) Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan
- c. Penyuluhan  
Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
- d. Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis bidang tanah.  
Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.  
Pengumpul data yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan  
Pengumpulan data fisik dan data yuridis dilaksanakan oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. Pemeriksaan tanah  
Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- f. Pengumuman data fisik dan data yuridis.  
Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan
- g. Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah.  
Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak. Penerbitan Keputusan Pemberian Hak, peserta PTSL harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPH) pada saat pendaftaran hak. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.
- h. Pembukuan Hak atas Tanah.  
Tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dibukukan dalam daftar umum Pendaftaran Tanah dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.
- i. Penerbitan dan Penyelahan Sertipikat Hak atas Tanah  
Panitia Ajudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Sertipikat Hak Atas Tanah.
  - 1) Panitia Ajudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Sertipikat Hak Atas Tanah.
  - 2) Kepala Kantor Pertanahan menandatangani Sertipikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan

penandatanganan Sertipikat kepada Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan;

- 3) Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Pemegang Hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertipikat.

## **2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap**

Dalam melaksanakan program PTSL dipastikan bahwasannya program tersebut tidak berjalan 100% lancar, ada beberapa hambatan atau kendala yaitu kendala secara teknis dan kendala hukum yang dihadapi dalam pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Cirebon.

Hambatan secara teknis adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran secara teknis dalam pelaksanaannya. Beberapa kendala secara teknis yang di hadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten pada saat pelaksanaan PTSL yaitu kurangnya SDM dalam pelaksanaan PTSL, keterbatasan jangka waktu, kurangnya kesadaran masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi, kurangnya sosialisasi dan penyuluhan, sulitnya memperoleh data yuridis tanah, sulitnya pengukuran tanah karena letak tanah yang memiliki medan yang sulit, serta sulitnya dalam penyerahan sertifikat akibat desa yang belum siap menerima semua berkas untuk penerbitan sertifikat.

Hambatan secara hukum adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran terkait permasalahan hukum. hambatan hukum disebabkan oleh 2 faktor yaitu: peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2017 yang termasuk peristiwa hukum adalah masalah waris. Hal ini dapat menjadi kendala bagi terlaksananya PTSL karena apabila bidang tanah yang akan didaftarkan pada pendaftaran sistematis lengkap merupakan bidang tanah yang cara perolehannya berupa peralihan hak dan nama yang tercantum dalam Letter C sudah meninggal lama dan baru diajukan untuk pendaftaran tanah (pemutihan) maka

membutuhkam surat keterangan kematian, surat keterangan waris (ditandatangani oleh seluruh ahli waris), jumlah ahli waris, syarat turun waris dsb maka hal ini dapat memakan waktu yang lama.

Dalam hal pelaksanaan PTSL Tahun 2019 perbuatan hukum yang dimaksud misalnya adalah Jual Beli. Dalam hal jual beli apabila belum memiliki sertifikat tanah maka menggunakan Letter C. Sebelum tahun 1997 atau sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka dalam melakukan jual beli tanah harus ada bukti berupa kwitansi, segel dan Letter C, sedangkan setelah tahun 1997 atau setelah diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah maka dalam melakukan jual beli tanah harus ada AJB (Akta Jual Beli), 2 orang saksi, dan materai. Jadi, kendala disini adalah ketika melakukan jual beli dan masih menggunakan kwitansi dan segel maka pihak pelaksana PTSL akan merasa kesulitan untuk mengurus proses pendaftaran tanahnya.

Leter C hilang, sehingga akan sangat sulit bagi pihak BPN utuk melaksanakan PTSL, karena Letter C merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat. Oleh karena itu, apabila Letter C hilang maka peserta PTSL harus terlebih dahulu mengurus kehilangan Letter C terebut agar selanjutnya dapat memenuhi syarat utama pendaftaran PTSL.

## **KESIMPULAN**

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Cirebon dimulai dari persiapan sosialisasi dan penyuluhan dan penetapan lokasi kegiatan. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap, kemudian melakukan pengumpulan dan pengolahan data yuridis tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman. kemudian menerbitkan putusan pemberian hak atas tanah, pembukuan hak atas tanah, kemudian panitia adjudikasi menerbitkan dan menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pemilik tanah.

Ada beberapa hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Cirebon yaitu kurangnya

SDM dalam pelaksanaan PTSL, keterbatasan jangka waktu, kurangnya kesadaran masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi, kurangnya sosialisasi dan penyuluhan, sulitnya memperoleh data yuridis tanah, sulitnya pengukuran tanah karena letak tanah yang memiliki medan yang sulit, serta sulitnya dalam penyerahan sertifikat akibat desa yang belum siap menerima semua berkas untuk penerbitan sertifikat, selain itu adanya transaksi jual beli akan tetapi belum memiliki sertifikat tanah maka menggunakan Letter C. sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka dalam melakukan jual beli tanah harus ada bukti berupa kwitansi, segel dan Letter C, sedangkan setelah tahun 1997 atau setelah diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah maka dalam melakukan jual beli tanah harus ada AJB (Akta Jual Beli), 2 orang saksi, dan materai. Jadi, kendala disini adalah ketika melakukan jual beli dan masih menggunakan kwitansi dan segel maka pihak pelaksana PTSL akan merasa kesulitan untuk mengurus proses pendaftaran tanahnya. dan yang terakhir yaitu bukti kepemilikan Letter C yang hilang, karena apabila letter C hilang, maka petugas sulit melaksanakan PTSL di Kabupaten Cirebon.

## REFERENSI

- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan. (2016). *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional
- Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan. (2017). *Petunjuk Teknis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional
- Parlindungan, A.P. (2003) *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju.
- Soerodjo, Irawan. (2002). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arloka.
- Sunggono Bambang. (2003). *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Grafindo Persada.
- Tehupeiory, Artje. (2012) *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Penerbit Raih Asa Sukses.
- Wibawanti, Erna Sri. (2013). *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta, Liberty.
- Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi, Cet II*; Bandung, CV. Mandar Maju.
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Menteri Agraria No. 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap