

# PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

Ahmad Ramdani Chairi, Fakultas Hukum Universitas Mataram,  
Email: [ahmadramdanichairi@gmail.com](mailto:ahmadramdanichairi@gmail.com)

Aris Munandar, Fakultas Hukum Universitas Mataram,  
Email: [arismunandar@unram.ac.id](mailto:arismunandar@unram.ac.id)

Djumardin, Fakultas Hukum Universitas Mataram,  
Email: [drdjumardin@unram.ac.id](mailto:drdjumardin@unram.ac.id)

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i08.p03>

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengapa Pemerintah menyelenggarakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris yaitu melihat bagaimana hukum dalam realitasnya di lapangan keberlakuan hukum dalam masyarakat dengan cara menjelaskan kenyataan-kenyataan atau keadaan obyek penelitian yang didapat dari hasil penelitian dilapangan. Pelaksanaan program pendaftaran tanah secara sistematis bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Mengenai efektivitas program PTSL ini dapat dikatakan sangat efektif dalam membantun masyarakat serta memberikan manfaat yang besar.

**Kata Kunci :** Pendaftaran, hak atas tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## ABSTRACT

The purpose of this study is to find out and analyze why the Government organizes a Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) and to find out and analyze the Effectiveness of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program and the Barriers to the Implementation of a Complete Systematic Land Registration Program (PTSL). The research method used is empirical legal research, which is to see how the law is in reality in the field of law enforcement in society by explaining the facts or circumstances of the research object obtained from the results of research in the field. The systematic implementation of the land registration program aims to realize the provision of legal certainty and legal protection of community land rights as well as reducing and preventing land disputes and conflicts. Regarding the effectiveness of the PTSL program, it can be said that it is very effective in helping the community and providing great benefits.

**Keywords:** Registration, land rights, Complete Systematic Land Registration.

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal penting bagi kelangsungan hidup bangsa Indonesia. <sup>1</sup>Hal ini disebabkan karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dalam kehidupan, selain itu tanah mempunyai hubungan erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Negara dalam hal ini selaku organisasi kekuasaan tertinggi yang diberi kewenangan dan tanggung jawab mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya.

Di dalam UUD Negara Republik Indonesia 1945 yang tercantum dalam pasal 33 ayat (3) yang menentukan sebagai berikut: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Selanjutnya dalam penjelasan pasal 33 UUD 1945 menyatakan: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat.

Dari ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut di atas, maka dapat di simpulkan bahwa:

1. Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikelola untuk mencapai kemakmuran rakyat.
2. Pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikelola oleh negara.
3. Tujuan pengelolaan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan dasar hukum utama yang formil bagi pembentukan hukum agraria nasional (UUPA) yang selanjutnya UUPA menjadi dasar hukum utama bagi pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang mengatur soal bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Perkembangan dan kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional menyebabkan eksistensi tanah begitu penting (*urgen*) dalam kehidupan masyarakat. sehingga Berbicara mengenai masalah pertanahan atau hak atas kepemilikan tanah di dalam masyarakat, sungguh merupakan suatu persoalan yang sangat ensitif di mana tidak jarang terjadinya sengketa dan perkara tanah. <sup>2</sup>Oleh karena itu, perlu untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk meminimalisir timbulnya sengketa tanah, khususnya hak milik atas tanah.

Melalui pendaftaran, maka Badan Pertanahan Nasional akan terbit Sertipikat tanah serta buku tanah. Sertipikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Jamaluddin, *et.all*, Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, *Jurnal palangga praja (JPP)* Vol.03 No.2 oktober 2021, hlm.12

<sup>2</sup>Yusnita Rachma, *Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*, *Jurnal MODERAT*, Volume 5, Nomor 4, November 2019, hlm. 512

<sup>3</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan pada Umumnya*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2003, hlm 64.

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, yakni 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. Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni Sertipikat. Dengan adanya Sertipikat, maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.<sup>5</sup>

Pendaftaran tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah demi mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Adapun yang dimaksud dengan hak tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.

Keabsahan kepemilikan hak atas tanah seringkali menjadi persengketaan, bahkan sampai ke sidang pengadilan. Timbulnya sengketa hak atas tanah disebabkan kedudukan tanah yang mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Akibatnya masyarakat senantiasa berusaha untuk memperoleh hak atas tanah dengan berbagai macam cara, bahkan dengan cara menyerobot tanah milik orang lain.

Menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa pertanahan, maka pemerintah berupaya untuk mendorong terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan melalui pendaftaran tanah dengan terus mengembangkan dan merumuskan berbagai kebijakan di bidang pertanahan.<sup>6</sup>

Kebijakan yang ditetapkan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi adalah melalui percepatan pendaftaran tanah lengkap atau yang disebut dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup>A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 15.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 82.

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 5.

<sup>7</sup> Dian Aries Mujirohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, BHUMI: jurnal agraria dan pertanahan, Vol. 04 No. 01 Tahun 2018, hlm. 89

Peraturan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sudah mengalami tiga kali perubahan selama beberapa tahun ini dari tahun 2016 sampai akhirnya dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap setelah adanya Instruksi Presiden (Inpres).

Pemerintah terus berbenah terkait peraturan mengenai PTSL ini, dan aturan terkait PTSL ini diyakini mampu menjadi ide baru demi mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan, salah satunya adalah dengan kegiatan PTSL (pendaftaran tanah Sistematis Lengkap) yang diharapkan dalam jangka waktu yang tidak lama seluruh bidang tanah di Indonesia sudah terdaftar.

Sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, PTSL 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 setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>8</sup>

Pendaftaran tanah, baik itu pendaftaran tanah sistematis maupun sporadik pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemegang hak atas tanah perorangan maupun badan hukum akan memperoleh Sertipikat hak atas tanah.<sup>9</sup>

Kepastian hukum pendaftaran tanah pada dasarnya terletak pada kekuatan Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah, termasuk alat pembuktian di pengadilan, apabila dikemudian hari terjadi sengketa hak kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia yang menggunakan *stelsel* negatif pada tataran empiris telah berdampak pada kepastian hukum pendaftaran tanah dan kepastian Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah bagi pemegang Sertipikat.

Dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka status hukum dibedakan menjadi 4 kelompok klaster, yakni: K1 yaitu bidang tanah yang berstatus clear dan clean, artinya tidak terdapat sengketa sehingga dapat diterbitkan sertifikat. K2 yaitu bidang tanah yang masih berada dalam sengketa, sehingga tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikat, melainkan hanya dicatat dalam buku tanah. K3 yaitu bidang tanah yang data yuridis memenuhi syarat namun subjek tidak memenuhi syarat. K4 yaitu bidang tanah yang sudah bersertifikat, sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat lagi, melainkan hanya dapat dilakukan perubahan atau perbaikan.<sup>10</sup>

Kebijakan pemerintah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Namun kebijakan ini terlihat masih belum dapat dilakukan secara maksimal dikarenakan berbagai macam faktor yang mempengaruhi pelaksanaan kebijakan tersebut.

Salah satu kawasan yang menjadi fokus penelitian untuk mengetahui efektivitas pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah

---

<sup>8</sup>Mira Novana Ardani, *Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum*, *Jurnal Gema Keadilan*, Volume 6, Edisi III, Oktober - November 2019, hlm. 276.

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 7.

<sup>10</sup>*Ibid*.hlm. 8.

kawasan Kecamatan Praya Kabupaten Lombok Tengah. Hal ini disebabkan karena pada daerah tersebut ditemukan bahwa realisasi pelaksanaan program PTSL yang berjalan dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 masih jauh dari jumlah target yang direncanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lombok Tengah.<sup>11</sup>

Pelaksanaan PTSL yang digadang-gadang mampu menyelesaikan permasalahan bukti kepemilikan tanah ternyata tidak berjalan dengan lancar. Salah satu faktor penyebab kurang maksimalnya pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kurangnya antusiasme pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya, baik secara sistematis maupun sporadik. Rendahnya antusias masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah didasari berbagai macam alasan, diantaranya adalah masih rendahnya pemahaman masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah. Alasan lainnya, disebabkan adanya pembebanan biaya BPHTB dalam pendaftaran tanah, dan proses pengurusan yang masih berbelit-belit.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian singkat latar belakang di atas, ditentukan rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa Pemerintah menyelenggarakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).?
2. Bagaimana Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini yakni untuk mengkaji dan mengidentifikasi alasan Pemerintah menyelenggarakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

## **2. Metode Penelitian**

Adapun jenis penelitian menggunakan penelitian hukum empiris dengan metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Jenis data yang diguakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari Responden dan Informan dan data sekunder yaitu berbagai literatur-literatur antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, perundang-undangan, arsip maupun bahan pustaka lainnya. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan Data dan Bahan Hukum dilakukan melalui Pengumpulan Bahan Kepustakaan dan Pengumpulan data lapangan dilakukan melalui wawancara. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, data yang dianalisis adalah data yang diperoleh dari studi lapangan dengan cara menjelaskan kenyataan-kenyataan atau keadaan obyek penelitian yang didapat dari hasil penelitian di lapangan.

---

<sup>11</sup> Rekapitulasi Data dari BPN Kabupaten Lombok Tengah.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Penyelenggaraan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, yang sebelumnya terdapat program lain yang lebih dikenal dengan Program Nasional Agraria (PRONA) dan memiliki perbedaan konsep yaitu adanya kesadaran bahwa berdasarkan aspek yuridisnya tidak semua bidang tanah dapat diterbitkan sertifikatnya.

Pemerintah memberikan suatu program pendaftaran tanah kepada masyarakat yang didasarkan pada sembilan program program kerja, yang lebih dikenal dengan nawa cita. Sebagai wujud dari salah satu butir dari program nawa cita tersebut pemerintah memberikan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk mendorong pelaksanaan landreform.<sup>12</sup> Adapun latar belakang diadakannya program PTSL ini karena Pemerintah masih menemukan banyak sekali tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau tidak memiliki sertifikat.<sup>13</sup>

PTSL diawali dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL, yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 28 Tahun 2016 Tentang Percepatan Program Operasi Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis yang dimana Program Operasi Nasional Agraria kurang bisa memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini, untuk itu diperlukan percepatan lagi dalam memberikan kepastian hukum terhadap penegasan hak atas tanah dalam waktu cepat.<sup>14</sup>

Selanjutnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL telah beberapa kali mengalami perubahan, terbaru dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan PTSL. Peraturan tersebut di atas diubah kembali menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 (Permen ATR/BPN No 6/2018). Pembaruan dari aturan terhadap PTSL terjadi karena aturan aturan yang terkait dengan PTSL sebelumnya masih memerlukan penyempurnaan substansi atau materi untuk menyesuaikan pada ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya.

Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor

---

<sup>12</sup> Rahmat Riardo, *Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Solok*, *Soumatera Law Review*, Vol. 2 No. 2, 2019, hlm. 195.

<sup>13</sup> Joshua Melvin Arung La'bi, *et all*, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terhadap Tanah Tongkonan*, *Supremasi: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Hukum, & Pengajarannya*, Volume XVI Nomor 1, April 2021, hlm.120

<sup>14</sup> Rahmat Riardo, *Loc.Cit.*

25/SKB/V/2017, Nomor 5903167 A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Adapun pengertian dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, adalah 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 dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>15</sup>

Pelaksanaan program pendaftaran tanah secara sistematis bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan untuk seluruh objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Objek PTSL 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.<sup>16</sup>

Salah satu tujuan PTSL juga merupakan sarana bagi BPN agar dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap, dan sebagai dasar untuk mengelola administrasi kelengkapan database pertanahan yang aktual dan terpercaya. Sehingga pada satu tahun anggaran program berjalan, BPN harus mengupayakan seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditetapkan dapat terukur, dan memelihara data fisik tanah.<sup>17</sup>

Target utama pendaftaran tanah melalui PTSL yaitu mendaftarkan bidang tanah secara menyeluruh, baik tanah milik masyarakat adat, tanah negara, kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya yang jumlah realisasinya disesuaikan dengan besaran anggaran yang tersedia oleh APBN tahun berjalan.

Selain memberi jaminan kepastian hukum, negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun komunal. Semua itu dapat diperoleh dengan sertifikat yang merupakan alas/tanda bukti hak yang terkuat atas kepemilikan tanah seseorang. Di samping itu ada banyak manfaat yang dapat dirasakan oleh masyarakat maupun pemerintah atas terselenggaranya Legalisasi Aset melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap ini. Salah satunya masyarakat dapat terjamin eksistensi haknya, dan pemerintah dapat melengkapi database pertanahan, sehingga terwujud salah satu catur pertanahan yaitu tertib administrasi pertanahan.<sup>18</sup>

Pemberian sertifikat dalam rangka program pemerintah secara sistematis juga dapat meningkatkan dan mengawasi pelaksanaan *landreform*, melakukan pengawasan terhadap tanah *absantee*, serta mencegah fragmentasi akibat pewarisan atau pengawasan terhadap penumpukan tanah pada satu orang. Sementara itu, dalam hal mewujudkan suatu gambaran desa lengkap pada program pendaftaran tanah

---

<sup>15</sup> *Ibid* hlm. 196.

<sup>16</sup> *Ibid* hlm. 196.

<sup>17</sup> Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah, <http://www.jumalhukum.com/sistem-publikasidalam-pendaftaran-tanah>., diakses pada tanggal 27 April 2022 jam 21.00 wib.

<sup>18</sup> *Ibid*.

sistematis lengkap, Panitia Ajudikasi tetap melakukan pengukuran kepada seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun demikian, tidak semua bidang tanah yang telah terukur tersebut dapat diterbitkan sertifikatnya.

Berdasar pada ketentuan Pasal 4 Ayat 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menguraikan mengenai tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL, sebagai berikut:

1. .Perencanaan;  
Penyelenggaraan PTSL dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:
  - a. Program Sertifikasi Lintas Sektor;
  - b. Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat;
  - c. Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah obyek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi; atau
  - d. Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/ seluruh kegiatan.
2. Penetapan lokasi;
3. Persiapan;
4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
5. Penyuluhan;
6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
7. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
9. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. Pembukuan hak;
11. Penerbitan sertifikat hak atas tanah;
12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
13. Pelaporan.

Pendaftaran tanah dan pemberian Sertipikat tanah pada dasarnya bertujuan untuk mencegah (antisipatif) terjadinya sengketa tanah. Melalui pendaftaran tanah, maka terjadinya sengketa tanah akan dapat diminimalisir. Pendaftaran tanah juga bersifat prediktif, yaitu memprediksi sesuatu kemungkinan yang akan terjadi terhadap objek tanah yang dimiliki oleh masyarakat.<sup>19</sup>

Prediktif dalam hal ini dimaksudkan bahwa apabila terjadi sengketa, maka Sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan dan diberikan kepada pemilik hak atas tanah dapat menjadi alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berkesimpulan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang dapat dilakukan pemerintah dalam rangka memperoleh kepastian subjek, dan kepastian objek hak, dengan menerbitkan Sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi seseorang atau badan hukum.

Sertipikat tanah yang diterbitkan dan diberikan oleh Kantor Pertanahan, meskipun hanya sebagai alat pembuktian kuat, yang tidak berlaku mutlak. Namun,

---

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 68.

melalui pendaftaran tanah yang berakhir pada penerbitan Sertipikat tanah adalah wujud perlindungan hukum *preventif* yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya sengketa tanah. Selanjutnya, dengan adanya pemberian Sertipikat tanah kepada pemilik hak atas objek tanah akan memudahkan baginya untuk membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik tanah tersebut, apabila suatu waktu memperoleh gugatan dari pihak yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.<sup>20</sup>

Pentingnya mendaftarkan tanah bagi masyarakat adalah memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.<sup>21</sup>

Keresahan diartikan timbulnya sengketa tanah yang sangat merugikan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Jaminan kepastian hukum memiliki beberapa manfaat, diantaranya:

- a. Memajukan perekonomian nasional, karena Sertipikat hak atas tanah dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan;
- b. Melestarikan lingkungan, karena hubungan yang pasti antara pemegang hak dengan obyek hak memberikan motivasi pemegang hak untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan;
- c. Meningkatkan penerimaan negara, karena pendaftaran tanah memungkinkan adanya penertiban administrasi peralihan hak dan itu memungkinkan adanya pemasukan dari bea balik nama;
- d. Melindungi kepentingan masyarakat terutama golongan ekonomi lemah, karena jika tanah pemegang hak dibebaskan untuk kepentingan tertentu, pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar;
- e. Mencegah atau mengurangi sengketa pertanahan dan
- f. Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.

Berdasarkan uraian di atas, maka pendaftaran tanah memberikan manfaat tidak saja kepada pemegang hak Sertipikat hak atas tanah. Lebih dari itu, pendaftaran tanah merupakan sarana informasi bagi Pemerintah untuk dengan mudah memperoleh data mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.<sup>22</sup>

### 3.2 Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 69.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 69.

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hlm.84.

atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.

Berdasarkan teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto yang menyatakan bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 faktor yaitu Faktor hukumnya sendiri (undang-undang), Faktor penegak hukum (pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum), Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, Faktor masyarakat (lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan), Faktor kebudayaan (sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup).<sup>23</sup>

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh pemerintah yang memiliki tujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.<sup>24</sup>

Walaupun memiliki tujuan yang mulia seperti diuraikan di atas, namun program ini tentunya tidak sesuai berjalan sesuai apa yang dicita-citakan. Efektivitas dari pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat dilihat dari seberapa banyak jumlah target serta Realisasinya. Adapun jumlah target dan realisasi pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya di Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah dimana ada Tiga (3) yang digunakan sebagai sampel yaitu, Desa Tanak Rarang, Desa Setanggor, dan Desa Bonder, dari tiga desa tersebut proses pelaksanaan program dilakukan pada waktu berbeda bahkan ada desa yang pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sudah selesai namun BPN memberikan program lanjutan yang disebut Optimalisasi PTSL dengan tujuan untuk pemerataan dan untuk menambah pencapaian pada program sebelumnya. Dimana pada program sebelumnya masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya karena berbagai macam faktor seperti halnya kelalaian dari masyarakat itu sendiri serta terdapat sengketa yang belum terselesaikan.

Berdasarkan urai di atas adapun data mengenai jumlah target serta realisasi atau pencapaian dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah sebagai berikut:

---

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm. 80.

<sup>24</sup> Suyikati Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kota Yogyakarta, jurnal Widya Pranata Hukum, Volume 1, Nomor 2, September 2019, hlm.113

Nama Desa	Tahun Pelaksanaan	Jumlah Target	Realisasi
Tanak Rarang	2021	1000 bidang	634 bidang
Setanggor	2019	1602 bidang	1374 bidang
Bonder	2019	2002 bidang	1475 bidang

Sumber: Data dari BPN Kabupaten Lombok Tengah.

Dari data di atas menunjukkan bahwa efektivitas dari pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) cukup baik dapat dilihat dari persentase jumlah target dan realisasi yang tidak terlalu jauh bisa dikatakan minat serta antusias masyarakat terhadap program PTSL cukup baik meskipun masih ada sebagian masyarakat yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya dengan berbagai macam alasan serta hambatan tertentu.

Mengenai efektivitas program PTSL ini dapat dikatakan sangat efektif dalam membantun masyarakat serta memberikan manfaat yang besar seperti yang dikatakan Genam selaku Sekertaris Desa Setanggor dalam wawancara beliau mengatakan bahwa:

“Masyarakat sangat bersyukur dengan adanya program PTSL yang hadir selain merasa terbantu dengan biaya serta pengurusan syarat yang tidak rumit masyarakat juga tidak lagi merasa was-was karena telah memperoleh sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.<sup>25</sup>

Berdasarkan data di atas program PTSL Desa Setanggor dilaksanakan pada tahun 2019 dengan hasil realisasi yang cukup baik dan menunjukkan bahwa antusias dari masyarakat desa setanggor juga cukup baik meskipun dari jumlah realisasi sebanyak 1374 bidang masih terdapat masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya dikarenakan terdapat kendala tertentu yang dialami sebagian masyarakat.

Dari 3 (tiga) di atas Desa Setanggor merupakan salah satu desa yang mendapatkan Optimalisasi PTSL dimana pada program sebelumnya tahun 2019 terdapat 1374 bidang tanah yang dapat direalisasi, jumlah tersebut tidak berbanding jauh dengan jumlah target sehingga dilakukan optimalisasi kembali pada tahun 2022 dengan jumlah target pensertifikatan sebanyak 200 bidang dan terealisasi pada bulan April Tahun 2022 sebanyak 134 bidang.

Dilihat hasil realisasi dan optimalisasi program PTSL Desa Setanggor menunjukkan hasil yang sangat baik seperti yang dikatakan H. Kamaruddin selaku Kepala Desa Setanggor dalam wawancara mengatakan bahwa:

“Berkaitan dengan efektivitas dari pelaksanaan program PTSL Desa Setanggor dapat dilihat dari hasil realisasi yang sangat baik membuktikan bahwa program PTSL mampu meningkatkan antusias masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat”.<sup>26</sup>

Menurut Juni selaku salah satu kepala wilayah di Desa Setanggor dalam wawancara mengatakan bahwa:

---

<sup>25</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Genam selaku Sekertaris Desa Setanggor, pada tanggal 24 April 2022.

<sup>26</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak H. Kamaruddin selaku Kepala Desa Setanggor, pada tanggal 25 April 2022.

Selain memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan rasa aman terhadap pemegang hak, dengan adanya sertifikat juga bisa dijadikan jaminan dibank tatkala terbelit kebutuhan yang harus terpenuhi, ini membuktikan sertifikat nilai ekonomi yang secara langsung dapat membantu masyarakat.<sup>27</sup>

Namun dari hasil realisasi pelaksanaan program PTSL Desa Setanggor di atas masih terdapat masyarakat yang mengalami masalah pada sertifikat yang diterima seperti halnya dengan Amak Rifin warga Desa Setanggor yang mendaftarkan tanahnya pada program PTSL dan telah menerima sertifikat tetapi terdapat kesalahan, berdasarkan hasil wawancara dengan Amak Rifin ia mengatakan bahwa:

“saya sudah menerima sertifikat namun ada kesalahan pada luas tanah yang saya miliki, pada saat pengukuran luas tanah yang saya miliki sebanyak 10 are namun yang tertera pada sertifikat seluas 65 are ternyata setelah diperiksa luas tanah yang saya miliki tertukar dengan luas tanah Amak indri yang bersebelahan dengan tanah saya.<sup>28</sup>

Dari pernyataan di atas menunjukkan bahwa meskipun masyarakat telah menerima sertifikat tidak terlepas dari masalah yang timbul baik dari masyarakat maupun kelalaian atau kesalahan dari petugas pada saat mendata sehingga menyebabkan kesalahan pada sertifikat dan mengharuskan masyarakat untuk merubahnya kembali.

Berbeda dari Desa Setanggor, Desa Tanak Rarang yang merupakan pecahan atau pemekaran dari desa setanggor, dari luas wilayah dan jumlah penduduk yang berbeda menyebabkan perbedaan pada jumlah kuota pendaftar, selain itu dari segi pelaksanaan Desa Setanggor lebih dulu sehingga pada tahun 2022 ini hanya dilakukan optimalisasi, sedangkan Desa Tanak Rarang dengan jumlah target 1000 bidang dengan dilakukan realisasi pengukuran sebanyak 842 bidang dan rampung pemberkasan sebanyak 634 bidang, Dari jumlah tersebut menunjukkan bahwa masih ada sekitar 35% dari target belum terpenuhi. Kemudian dari segi pelaksanaan awal pelaksanaan program di Desa Tanak Rarang pada tahun 2021 dan ditargetkan akan selesai pada bulan Mei tahun 2022.

Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2019 bersamaan dengan Desa Setanggor hanya terdapat perbedaan pada jumlah target program, dimana Desa Bonder jumlah target pendaftar lebih banyak yakni sebanyak 2002 namun tidak dapat terealisasi sepenuhnya dikarenakan berbagai macam hambatan, seperti yang dikatakan Abdul Kasim Selaku Sekertaris Desa Bonder dalam wawancara mengatakan bahwa:

“Program PTSL di Desa Bonder dapat dikatakan terselenggara dengan baik dan dapat terselesaikan meskipun pada awal pelaksanaan banyak terjadi konflik terutama berkaitan dengan warisan dan tanah yang belum dilakukan peralihan, namun timbulnya konflik ini disebabkan oleh keinginan masyarakat yang ingin mengikuti program PTSL sebagai sarana untuk memperbaiki serta

---

<sup>27</sup> Hasil Wawancara Bapak Juni selaku salah satu Kepala wilayah/Kepala Dusun Desa Setanggor, pada tanggal 25 April 2022.

<sup>28</sup> Hasil Wawancara dengan Amak Rifin selaku warga Desa Setanggor, pada tanggal 25 April 2022.

memperjelas kepemilikan tanah dan memperoleh sertifikat sebagai bukti yang kuat.<sup>29</sup>

Menurut Lalu Junaidi selaku warga Desa Bonder mengatakan bahwa:

"Dilihat dari kendala masalah yang ada, program PTSL hadir bukan berarti menimbulkan banyak masalah pada masyarakat melainkan tujuan dari program PTSL yakni untuk memberikan kekuatan hukum serta perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki dan guna mengatasi permasalahan yang akan timbul di kemudian hari serta tercipta rasa aman pada masyarakat.<sup>30</sup>

Selain permasalahan di atas adapun kendala yang dihadapi sebagian masyarakat walaupun program PTSL telah berakhir dengan pembagian sertifikat oleh pihak BPN, namun masih ada sebagian masyarakat yang masih belum menerima sertifikat dikarenakan masih terkendala pada administrasi dan perubahan data. Kendala administrasi yang dimaksud merupakan kendala masyarakat yang belum menyelesaikan biaya pengurusan kelengkapan syarat pada saat pendaftaran seperti pembelian materai dan kebutuhan lain yang diperlukan, karena pada saat pendaftaran kebanyakan masyarakat belum memiliki biaya untuk mengurus kelengkapan syarat yang harus diajukan sehingga semua keperluan sementara difasilitasi oleh kepala wilayah atau kepala dusun.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Abdul Kasim selaku Sekdes Desa Bonder beliau mengatakan bahwa:

Selain kendala di atas adapun masyarakat yang belum menerima sertifikat karena harus melakukan perubahan terkait kekeliruan atau kesalahan nama yang tercantum dalam sertifikat serta luas tanah yang tidak sesuai dengan hasil ukur, setidaknya ada belasan warga yang masih terdapat kesalahan pada sertifikat yang telah diterima dan harus diperbaiki kembali oleh pihak BPN.<sup>31</sup>

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dari sekian ribu target atau kuota pendaftar yang diberikan tidak mampu terpenuhi secara maksimal. Hal tersebut menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya padahal tujuan dari adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak serta mendapatkan bukti hak berupa sertifikat.

Seperti yang dikatakan Bapak Lalu Abdurrahman selaku Sekertaris Desa Tanak Rarang dalam wawancara beliau mengatakan bahwa:

"Faktor penunjang yang menguntungkan masyarakat atas legalisasi aset melalui PTSL ini adalah dari segi biaya dan prosesnya. Akan tetapi, walaupun biaya murah dan prosesnya disederhanakan, masih ada masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya melalui PTSL karena berbagai faktor, seperti:

- a. Sosialisasi dan publikasi terikat dengan waktu yang sangat singkat sehingga masih ada masyarakat yang tidak tahu;

---

<sup>29</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Abdul Kasim Selaku Sekertaris Desa Bonder Pada tanggal 26 April 2022.

<sup>30</sup> Hasil Wawancara Dengan Lalu Junaidi Selaku warga Desa Bonder Pada tanggal 26 April 2022.

<sup>31</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Dedi Selaku Kepala Wilayah/ Kepala Dusun Desa Bonder Pada tanggal 26 April 2022.

- b. Masyarakat sibuk karena waktu pelaksanaan adalah hari kerja, juga ada masyarakat yang tidak sedang berada di tempat atau kediamannya yang terdaftar sebagai lokasi PTSL pada saat itu.<sup>32</sup>

Meskipun demikian, pemegang hak atas tanah tersebut masih bisa mendaftarkan tanahnya secara langsung di BPN/Kantor Pertanahan setempat. Jika faktor kesibukan menjadi alasannya, maka pendaftaran tanah tersebut dapat dikuasakan pada seseorang dengan adanya surat kuasa sebagai alat buktinya.

Seperti yang dikatakan Sedirun salah satu Kepala wilayah Desa Tanak Rarang dalam wawancara ia mengatakan bahwa

“Adapun faktor lain yang menyebabkan masih banyaknya masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) salah satunya adalah pembagian warisan yang belum terselesaikan, pada dasarnya pembagian warisan dilakukan pada saat pewaris meninggal dunia dan beralih kepada ahli waris. Namun hal tersebut cenderung disepelekan atau dilalaikan oleh sebagian masyarakat yang menyebabkan timbulnya masalah sehingga pada saat pelaksanaan program tidak dapat mendaftarkan tanahnya”.<sup>33</sup>

Salah satunya adalah Amak atun warga Desa Tanak Rarang yang tidak bisa mendaftarkan tanahnya pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), beliau mengatakan bahwa

“saya memiliki tanah sebanyak 1 hektar lebih namun tidak bisa saya daftarkan karena setelah ayah saya meninggal sampai sekarang tanah tersebut belum dibagi dengan saudara saya yang berada di luar daerah sehingga susah untuk komunikasi apalagi melalui telpon jadi lebih baik tidak saya daftarkan selama tidak ada masalah dengan saudara saya” ujar beliau.<sup>34</sup>

Seperti halnya Amak atun, Amak depi juga merupakan warga Desa Tanak Rarang yang tidak mendaftarkan tanahnya dikarenakan persyaratan yang ribet serta adanya biaya pengurusan, ia mengatakan bahwa

“selain persyaratan yang menjadi kendala utamanya adalah uang walaupun Cuma 350 ribu kalau lagi tidak ada mau cari kemana dan selama tanah yang saya kuasai sekarang ini diturunkan dari almarhum ayah saya, ya saya rasa tidak akan ada masalah walaupun tidak di sertifikatkan” ujar beliau.<sup>35</sup>

Hal tersebut menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masih kurang, terlebih lagi pemahaman masyarakat tentang program PTSL masih sangat terbatas dilihat dari alasan sebagian masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya sangat sepele dan cenderung acuh untuk mendaftarkan tanahnya.

Oleh karena itu peran dari aparat desa untuk memberikan pemahaman terhadap masyarakat tentang program PTSL sangat penting guna meningkatkan

---

<sup>32</sup> Hasil Wawancara Dengan Bapak Lalu Abdulrahman Selaku Sekertaris Desa Tanak Rarang Pada tanggal 26 April 2022.

<sup>33</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Sedirun Selaku Kepala wilayah Desa Tanak Rarang, pada tanggal 27 April 2022.

<sup>34</sup> Hasil Wawancara dengan Amak Atun selaku warga Desa Tanak Rarang, pada tanggal 27 April 2022.

<sup>35</sup> Hasil Wawancara dengan Amak Depi selaku Warga Desa Tanak Rarang, pada tanggal 27 April 2022.

pengetahuan serta meningkatkan minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya pada program PTSL yang diselenggarakan dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat berupa sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat sehingga memberikan rasa aman bagi pemegangnya, selain itu dengan adanya sertifikat juga dapat melakukan jual beli dengan mudah dan cepat serta dapat meningkatkan nilai jual tanah.

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- a. Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat."

Ketentuan dari Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah 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) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berisikan tentang pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif.

Sistem publikasi negatif adalah sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Dalam hal ini berarti data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan iktikad baik ;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Sertifikat dinyatakan sebagai bukti yang kuat karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas

tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah), maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar.

#### 4. Kesimpulan

Pelaksanaan program pendaftaran tanah secara sistematis bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan untuk seluruh objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Adapun Efektivitas dari pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) cukup baik dapat dilihat dari persentase jumlah target dan realisasi. Adapun persentase target serta realisasi dari program PTSL dimana dari kecamatan praya barat ada 3 desa yang digunakan penulis sebagai sampel diantaranya Desa Tanak Rarang, Desa Setanggor dan Desa Bonder, dari tiga desa tersebut terdapat data target serta pencapaian diantaranya Desa Tanak Rarang dengan target pensertifikatan 1000 bidang tanah namun yang dapat terealisasi sebanyak 634 bidang tanah, kemudian desa Setanggor dengan target pensertifikatan sebanyak 1602 bidang dan yang dapat terealisasi sebanyak 1374 bidang, dan yang terakhir Desa Bonder dimana jumlah target jauh lebih dari dua desa sebelumnya yaitu sebanyak 2002 bidang namun yang dapat terealisasi sebanyak 1475 bidang.

#### Daftar Pustaka

##### Buku

- A. P. Parlindungan, *Komentor Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika. 2012.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2003.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan pada Umumnya*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group, 2003.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group, 2012.

##### Jurnal

- Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, no. 1 (2018): 88-101.
- Jamaluddin, Jamaluddin, Nursadrina Nursadrina, Muh Nasrullah Muh Nasrullah, Muh Darwis, and Rudi Salam. "Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar." *Jurnal Pallangga Praja (JPP)* (2021): 11-17.
- La'bi, Joshua Melvin Arung, Sri Susyanti Nur, and Kahar Lahae. "PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP TANAH

- TONGKONAN." SUPREMASI: *Jurnal Pemikiran, Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Hukum dan Pengajarannya* 16, no. 1: 118-131.
- Ardani, Mira Novana. "Tantangan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum." *Jurnal Gema Keadilan* 6, no. 3 (2019): 268-286.
- Riardo, Rahmat. "Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Solok." *Soumaterana Law Review* 2, no. 2 (2019): 193-206.
- Suyikati, Suyikati. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 di BPN Kota Yogyakarta." *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum* 1, no. 2 (2019): 108-122.
- Rachma, Yusnita. "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran." *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* 5, no. 4 (2019): 519-529.

#### **Hasil Wawancara**

- Hasil Wawancara dengan Bapak Genam selaku Sekertaris Desa Setanggor, pada tanggal 24 April 2022.
- Hasil Wawancara dengan Bapak H. Kamaruddin selaku Kepala Desa Setanggor, pada tanggal 25 April 2022.
- Hasil Wawancara Bapak Juni selaku salah satu Kepala wilayah/Kepala Dusun Desa Setanggor, pada tanggal 25 April 2022.
- Hasil Wawancara dengan Amak Rifin selaku warga Desa Setanggor, pada tanggal 25 April 2022.
- Hasil Wawancara Dengan Bapak Abdul Kasim Selaku Sekertaris Desa Bonder Pada tanggal 26 April 2022.
- Hasil Wawancara Dengan Lalu Junaidi Selaku warga Desa Bonder Pada tanggal 26 April 2022.
- Hasil Wawancara dengan Bapak Dedi Selaku Kepala Wilayah/ Kepala Dusun Desa Bonder Pada tanggal 26 April 2022.
- Hasil Wawancara Dengan Bapak Lalu Abdulrahman Selaku Sekertaris Desa Tanak Rarang Pada tanggal 26 April 2022.
- Hasil Wawancara dengan Bapak Sedirun Selaku Kepala wilayah Desa Tanak Rarang, pada tanggal 27 April 2022.
- Hasil Wawancara dengan Amak Atun selaku warga Desa Tanak Rarang, pada tanggal 27 April 2022.
- Hasil Wawancara dengan Amak Depi selaku Warga Desa Tanak Rarang, pada tanggal 27 April 2022.

#### **Website**

- Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah, <http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasidalam-pendaftaran-tanah>, diakses pada tanggal 27 April 2022 jam 21.00 wib.