

PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA BAWURAN, KECAMATAN PLERET, KABUPATEN BANTUL, YOGYAKARTA

Naufal Tsaqif Wahidhadi
(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
Email: naufaltsaqifwahidhadi@gmail.com

Listyowati Sumanto
(Dosen Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
Email: listyowati@trisakti.ac.id

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak bagi semua objek pendaftaran tanah dalam satu wilayah desa/kelurahan, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Rumusan masalahnya adalah apakah pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Bawuran, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penelitian menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, bersifat deskriptif, dan digunakan data primer dan sekunder, hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dan penarikan kesimpulan secara pola pikir deduktif. Kesimpulannya bahwa pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Bawuran, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

PENDAHULUAN

Lahirnya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang Undang Pokok Agraria) pada tanggal 24 September 1960 mengakibatkan terjadi perubahan sistem hukum agraria dengan tidak diakui lagi hak-hak atas tanah adat dan hak-hak atas tanah barat dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Konsekuensi tidak berlaku lagi hak-hak atas tanah barat, pemilik lama diharuskan mendaftarkan tanahnya lalu dikonversi menjadi hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.¹ Sesuai amanat Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagai salah satu usaha pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

Apabila ditelusuri pengertian dari pendaftaran tanah tidak terlepas dari istilah kadaster atau *cadastro* (bahasa Perancis), *catastro* (bahasa Italia), *kataster* (bahasa

¹Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hal. 25

Jerman), dan *capitastrum* (bahasa Latin). Asal-usul kata kadaster adalah *capitistrum* berarti daftar umum, di mana dijelaskan nilai dan sifat benda tidak bergerak atau tanah (*een openbaar register, waarin de waarde en de aard der onreerende geederen omschreven stend*)². *Capistratum* atau *register* atau *capita* pada awalnya dilaksanakan untuk kepentingan pengumpulan pajak tanah Romawi (*capotatio terrenis*). Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah adalah istilah teknis untuk suatu rekaman (*record*) kepemilikan hak atas tanah atau lain-lain atas hak, serta menunjukkan luas, nilai bidang tanah. *Cadastrre* merupakan rekaman berkesinambungan (*continuous recording*) yang menguraikan dan mengidentifikasi hak atas tanah.³

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pengertian “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data. Dinyatakan oleh Boedi Harsono bahwa pendaftaran untuk pertama kali (*initial registration*) merupakan kegiatan mendaftarkan sebidang tanah pertama kalinya yang belum pernah didaftar menurut-peraturan yang berlaku,⁴ bisa dilakukan secara sistematis dan secara sporadik.

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan 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.”⁵ Periode tahun 2017 hingga tahun 2019 “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” mampu mendaftarkan kurang lebih 28 juta bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia.⁶

Berdasarkan pertimbangan latar belakang tersebut perlu dilakukan penelitian mengenai Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Bawuran, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

² Waskito, Hadi Arnowo, *Op.Cit.*, hal. 2. A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1990, hal 1-2.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Edisi 1, Cet.6 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hal.12

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I, Hukum Tanah Nasional* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal. 74

⁵ Mira Novana Ardani, “Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum”, Vol.6, Ed.3, Oktober-November 2019, hal.276.

⁶ Biro Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Kementerian ATR/BPN Kejar Realisasi PTSL Tahun 2020”. *Online* di: <https://www.atrbpn.go.id>, diakses 7 Oktober 2020.

Perihal yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah pendaftaran tanah melalui program ini telah dilaksanakan sesuai menurut ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan bertipe penelitian yuridis normatif, berlandaskan teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum dan norma peraturan perundang-undangan;⁷ bersifat deskriptif. Digunakan data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder⁸ dan didukung data primer yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul melalui wawancara. Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan dan data primer diperoleh melalui wawancara atau *interview*. Analisis data dilakukan secara kualitatif. Penarikan kesimpulan digunakan pola pikir deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari pernyataan-pernyataan bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan sifatnya umum.

HASIL PENELITIAN

Sistem Pendaftaran ada 2 jenis yaitu Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*) dan Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*). Pada sistem pendaftaran akta, setiap perbuatan hukum dan peristiwa hukum mengenai sebidang tanah wajib dibuat aktanya yang merupakan sumber data yuridis dan didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah. Pejabat pendaftaran tanah tidak menguji kebenaran data dalam akta yang didaftar, jadi ia bersikap pasif. Jika ada perbuatan hukum yang cacat hukum sebelumnya, maka perbuatan hukum setelahnya menjadi cacat hukum pula dan menjadi tidak sah, demikian pula dengan pemegang haknya. Supaya orang aman bertransaksi perlu dilakukan *title search*. Agar terhindar dari resiko maka diadakan *Title Insurance* (Asuransi Hak).

Pada sistem pendaftaran hak, setiap perbuatan hukum maupun peristiwa hukum mengenai sebidang tanah wajib dibuat aktanya yang merupakan sumber data yuridis, akan tetapi yang didaftar di Kantor Pertanahan adalah hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian yang bisa terjadi karena perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dibuktikan dengan akta. Pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dalam melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta.

Konsep sistem publikasi yaitu sistem publikasi negatif selalu menggunakan sistem pendaftaran akta, sedangkan sistem publikasi positif selalu menggunakan Sistem Pendaftaran Hak. Pada Sistem Publikasi Negatif perihal yang menentukan beralihnya hak kepada pembeli, bukan pendaftaran namanya dalam *register*/buku tanah, tetapi pada keabsahan dilakukan perbuatannya. Data yang disajikan dalam *register* tidak dijamin kebenarannya oleh negara. Sehingga meskipun sudah melakukan pendaftaran, pembeli masih dapat digugat oleh pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya. Kelemahan sistem publikasi negatif di atasi melalui lembaga *acquisitive verjaring* (di negara Eropa Kontinental) atau *adverse possession* (di negara Amerika Serikat).

Sistem publikasi positif sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya selalu ada *register* (buku tanah) dan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak. Seseorang menjadi pemegang hak atas tanah karena pendaftaran atau pencatatan

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press), 2015), hal.52.

⁸ *Ibid.*, hal.12.

namanya dalam *register*, jadi bukan disebabkan karena perbuatan hukum yang dilakukan (*title by registration* atau *the register is everything*). Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Data yang termuat dalam *register*, mempunyai daya pembuktian yang mutlak. Berarti dengan telah dilakukan pendaftaran atas nama pemegang hak, maka pemilik tanah yang sebenarnya kehilangan haknya dan perbuatan hukum yang telah dilakukan tidak dapat dituntut pembatalannya, akan tetapi hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Negara menyediakan dana jaminan (*Assurance Fund*) untuk membayar ganti kerugian.⁹

Dalam hal ini Indonesia menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), akan tetapi sistem publikasinya yaitu sistem publikasi negatif mengandung unsur positif, sebab akan menghasilkan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana tercantum dalam “Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Berarti bukan sistem publikasi negatif yang murni, sebab sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak.”¹⁰

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadik. Sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, “Pendaftaran tanah secara sistematis, didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.” Ada tiga kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi (1) Bidang fisik/teknis kadastral; (2) Bidang yuridis; (3) Penerbitan dokumen tanda-bukti hak.

Awalnya, pada akhir tahun 2016 program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan di Desa Bawuran, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak dan kepastian hukum kepada warganya yang memiliki tanah. Pemerintah Desa Bawuran mengajukan permohonan tertulis kepada Badan Pertanahan Negara (BPN) cq Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul agar dilakukan pensertipikatan tanah skala besar. Motivasi langkah ini karena sebagian besar warga Desa Bawuran memiliki tanah yang belum bersertipikat, atau dalam bentuk *Letter C*. Pada tahun 2017 atas permintaan Pemerintah Desa Bawuran tersebut, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul melaksanakan program sertifikasi tanah melalui Program Nasional Agraria (Prona). Kemudian program tersebut namanya diubah menjadi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). “Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi semua bidang tanah tanpa kecuali, yaitu bidang-bidang tanah yang tidak ada haknya, bidang-bidang tanah dengan hak yang mempunyai hak guna meningkatkan kualitas data pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang sudah mempunyai batas-batas atau yang batas-batasnya akan ditetapkan dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.”

PEMBAHASAN

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis

⁹ Listyowati Sumanto, “The Future on Publication System of Land Registration in Indonesia”, *International Journal of Scientific & Technology Research*, Vol. 9, Iss. 03, March 2020.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), Edisi 1, Cet.6, hal.164.

Lengkap, semula mengatur Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Akan tetapi karena terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan dan perlu adanya penyempurnaan substansi merujuk pada Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah maka tahun 2018 diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018.

Pembahasan berikut ini memaparkan yang membuktikan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Bawuran telah dilaksanakan sesuai-prosedur yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018: Perencanaan: Iskandar Subagya SH MHum selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul melakukan perencanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bantul dan dibentuk Tim Ajudikasi 1 terdiri dari 4 (empat) orang.

1. Penetapan Lokasi: Lokasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Iskandar Subagya SH MHum di wilayah Desa/Kelurahan Bawuran, Kecamatan Pleret.
2. Persiapan Kegiatan meliputi, sarana dan prasarana, sumber daya manusia: Pada tahap persiapan, Iskandar Subagya SH MHum selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Ir. Suprianto MSi selaku Kepala Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul menugaskan stafnya untuk mempersiapkan sarana dan prasarana antara lain meliputi peta dasar yang digunakan sebagai peta kerja pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
3. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas: Panitia Ajudikasi Tim I (satu) dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul terdiri dari Ketua, Wakil Ketua Bidang Fisik, Wakil Ketua Bidang Yuridis, Sekretaris, dan Satuan Tugas, Rokhadi selaku Kepala Desa Bawuran dan anggota Tim dari Kantor Pertanahan (sebagai Petugas Ukur).
4. Penyuluhan: Kegiatan penyuluhan dilaksanakan di Kantor Desa/KeJurahan Pleret oleh Tim I (satu) Panitia Ajudikasi, yang dihadiri para calon subjek Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam proses sosialisasi, warga Desa Bawuran yang ingin mengikuti rencana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diminta segera mempersiapkan persyaratan yang diperlukan dalam waktu yang ditentukan. Persyaratan surat-surat yang wajib dipersiapkan: “(1) Terkait dengan Subyek: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), (2) Terkait dengan Surat Tanah: *Letter C*, surat keterangan ahli waris bagi yang nama tercantum dalam *Letter C* sudah meninggal dunia, akta jual beli atau akta hibah, Berita Acara Kesaksian, dll. (3) Terkait dengan Obyek: Tanda batas yang terpasang dan telah mendapat persetujuan pemilik berbatasan. (4) Terkait dengan Pajak: Pajak Penghasilan (PPH) dan Bukti setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), (5) Terkait dengan Umum: Surat Permohonan, Surat Pernyataan Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, biaya materai, dan kelengkapan-kelengkapan administrasi untuk pemberkasan lainnya.”¹¹
5. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah: Peserta Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Bawuran harus melengkapi. Data fisik diperoleh dari kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, dilakukan

¹¹ Sigit Pramulyanto, wawancara dengan penulis, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul, 8 November 2021.

- oleh Satuan Tugas Bidang Fisik bidang tanah dan partisipasi masyarakat. Asep Hidayat menyatakan, data yuridis ialah keterangan mengenai status hukum pemegang haknya, bidang tanah, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.¹²
6. Penelitian Data Yuridis: Untuk pembuktian hak, Satuan Tugas Bidang Yuridis Tim I (satu) Panitia Ajudikasi meneliti data yuridis yang dimiliki oleh peserta dari hasil pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang tertuang dalam risalah penelitian data yuridis.
 7. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya: Hasil dari risalah penelitian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta-peta bidang tanah, dicatat dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah,¹³ dan diumumkan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kelurahan Desa Bawuran, Kecamatan Pleret dengan menggunakan format pengumuman data fisik dan data yuridis guna memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah. Proses pengumuman selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.
 8. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Tahap Penyelesaiannya sebagai berikut:
 - a. Penegasan Konversi, Pengakuan dan Pemberian Hak:, Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, bidang tanah yang sudah memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah atau K1, maka Ketua Panitia Ajudikasi/Tim I menindaklanjuti dengan memberikan risalah penelitian data yuridis terkait status jenis hak atas tanah dan pemegang hak yang terakhir, bahwa alat buktinya telah lengkap.

TABEL 2. Jumlah Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Setiap Desa Berdasarkan Kluster 1, Kluster 2, Kluster 3, Kluster 4

No.	Desa/Kelurahan	K1	K2	K3	K4
1	Bantul	1.667	0	483	0
2	Palbapang	2.245	0	170	0
3	Bangunharjo	2.101	0	2.637	0
4	Panggunharjo	918	0	100	0
5	Pendowoharjo	3.502	0	245	0
6	Bangunjiwo	1.523	0	22	0
7	Mulyodadi	761	0	25	0
8	Sumbermulyo	2.270	0	14	0
9	Seloharjo	3.767	0	4.403	0
10	Srihardono	1.523	0	242	0
11	Wukirsari	1.535	0	1.816	0
12	Girirejo	627	0	481	0
13	Sumberagung	1.294	0	28	38
14	Trimulyo	2.038	0	1.573	0
15	Wonokromo	3.216	0	1.137	0
16	Pleret	1.808	0	882	0

¹² Asep Hidayat, "Implementasi Kebijakan Menteri Agraria dan Tata Ruang Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandung". *Jurnal Pembangunan Sosial*, Vol.1, No.1, 2018, hal.105.

¹³ Sigit Pramulyanto, wawancara dengan penulis, Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul, 8 November 2021.

No.	Desa/Kelurahan	K1	K2	K3	K4
17	Srimulyo	855	0	251	0
18	Srimartani	928	0	959	0
19	Jambidan	1.199	0	475	0
20	Dlingo	1.406	0	1.086	0
21	Mangunan	1.130	0	434	0
22	Muntuk	1.845	0	2.146	0
23	Temuwuh	1.559	0	1.843	0
24	Jatimulyo	1.977	0	2.651	0
25	Terong	678	0	979	0
	Total	42.372	0	25.082	38

Sumber: Wawancara dengan Handoyo S.I.P, Kantor Pertaahan Kabupaten Bantul, Diolah, Tahun 2019.

- Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap penyelesaiannya terdiri atas empat kluster: “(a) Kluster 1 (bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah); (b) Kluster 2 (bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa); (c) Kluster 3 (bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini); (d) Kluster 4 (bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat hak atas tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).”
- b. Pembukuan Hak: Ketua Panitia Ajudikasi Tim I (satu) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Desa Bawuran melakukan pencatatan dalam buku tanah yang meliputi batasan penggunaan tanah, penegasan konversi, pengakuan hak atas tanah, dan apakah terdapat sengketa tanah di pengadilan atau tidak, serta ditanda tangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi Tim I (satu) untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Penetapan batas-batas tanah dilakukan oleh pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan atas dasar *contradictoir delimitation*. Asas delimitasi kontradiktur ini dibuktikan dengan ditandatangani surat pernyataan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah tetangga di sebelah utara, timur, selatan, barat serta Kepala Desa/Kelurahan.¹⁴ Kewajiban membuat dan memelihara tanda batas bagi pemegang hak adalah untuk menghindari sengketa batas tanah dengan pemilik bidang yang bersebelahan di kemudian hari.
- c. Penerbitan Sertipikat Jika tahap verifikasi telah terpenuhi dan memenuhi syarat yang ditentukan serta telah dibukukan ke dalam daftar-daftar maka Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan sertipikat hak atas tanahnya. Nama pemegang hak yang lama dicoret oleh Ketua Panitia Ajudikasi dan ditulis nama

¹⁴ Anggraeny Arief, “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, *Jurisprudentie*, Vol.5, Nomor 1, Juni 2018.

pemegang hak yang baru serta ditandatanganinya surat/buku tanah. Hal ini dilakukan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, kemudian sertifikat hak diserahkan kepada pemegang hak yang baru.¹⁵

- d. Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan: Panitia Ajudikasi melakukan pengelompokan, pengolahan, penyimpanan, penyerahan data: “(1) Dokumen data yuridis terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak/surat pernyataan, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis serta surat keputusan pemberian hak; (2) Dokumen data fisik terdiri dari data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur; (3) Daftar Isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah; (4) Buku Tanah; (5) Sertipikat hak; (6) Bukti administrasi keuangan; (7) Data administrasi lainnya.”
- e. Pelaporan Pelaksanaan Kegiatan: Ketua Panitia Ajudikasi melaporkan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, untuk selanjutnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Pelaporan ini dilakukan apabila terjadi kendala dalam kegiatan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan apabila Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah selesai dilaksanakan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul melaporkan melalui Sistem Kendali Mutu Program Pertanahan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan dilaporkan secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

TABEL 1. Jumlah Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Setiap Desa

No.	Desa/Kelurahan	Sertipikat
1	Bantul	1.667
2	Palbapang	2.245
3	Bangunharjo	2.101
4	Panggunharjo	918
5	Pendowoharjo	3.502
6	Bangunjiwo	1.523
7	Mulyodadi	761
8	Sumbermulyo	2.270
9	Seloharjo	3.767
10	Srihardono	1.523
11	Wukirsari	1.535
12	Girirejo	627
13	Sumberagung	1.294
14	Trimulyo	2.038
15	Wonokromo	3.216
16	Pleret	1.808
17	Srimulyo	855
18	Srimartani	928

¹⁵ Eka Nurcahya, “Pelaksanaan Program Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran”. *Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Vol.6, No.2 tahun 2017.

No.	Desa/Kelurahan	Sertipikat
19	Jambidan	1.199
20	Dlingo	1.406
21	Mangunan	1.130
22	Muntuk	1.845
23	Temuwuh	1.559
24	Jatimulyo	1.977
25	Terong	678
Total		42.372

Sumber: Wawancara dengan Handoyo S.I.P, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, Diolah, Tahun 2019.

Berdasarkan data hasil penelitian, apabila dikaitkan dengan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Bawuran Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul ternyata telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, karena telah memenuhi seluruh tahapan-tahapan secara berurutan yang ditetapkan dalam peraturan tersebut. Selama tahun—2019 dalam rangka pelaksanaan program ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah berhasil menerbitkan 42.372 sertipikat terdiri dari 9.900 bidang tanah dari total target sebanyak 66.000 bidang tanah atau sekitar 15%. Badan Pertanahan Nasional belum terpenuhi target sampai akhir tahun 2021 ini karena banyak kendala di lapangan.¹⁶ Berbagai faktor penyebab lambatnya penerbitan sertipikat dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, antara lain karena adanya sengketa tanah warisan yang belum selesai, ahli waris tidak berada ditempat, tanah yang terdata berbeda dengan kondisi di lapangan, petugas Kantor Pertanahan kesulitan ditugaskan pada daerah yang sulit dijangkau, petugas hanya bertindak sebagai pengepul berkas tidak sesuai dengan tugasnya melakukan pendataan lapangan (walaupun hal ini sangat jarang sekali terjadi), gangguan dari komponen masyarakat antara lain oleh Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) yang tidak mendukung program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

PENUTUP

1. Kesimpulan

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan di Desa Bawuran, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, telah sesuai dengan tahapan-tahapan kegiatan yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: “perencanaan; penentuan lokasi; persiapan; pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi dan satuan tugas;; penyuluhan; pengumpulan data fisik dan data yuridis; penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; pembukuan hak; penerbitan sertifikat hak; dokumentasi dan penyampaian hasil kegiatan; dan pelaporan pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap.” Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul jumlah sertipikat yang telah diterbitkan dalam rangka

¹⁶ Bhukti Suryani, “Target Sertifikasi Tanah 66.000 bidang tanah di Bantul sulit tercapai” <https://jogjapolitan.harianjogja.com>

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2019 adalah 42.372 (empat puluh dua ribu tiga ratus tujuh puluh dua) sertipikat. Walaupun belum mencapai total target pemerintah sebanyak 66.000 bidang tanah, Namun demikian, penting dipahami bahwa tujuan dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah tercapai dalam rangka percepatan pemberian perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah masyarakat sehingga dapat meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, mengurangi dan mencegah sengketa tanah. Dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap, terdapat berbagai kendala di lapangan.

2. Saran

1. Koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dengan pihak desa dan kelompok masyarakat perlu ditingkatkan guna mengurangi kendala yang timbul terkait dengan para ahli waris yang tidak ada di tempat karena kurang informasi tentang program pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Para mahasiswa yang melakukan Pelatihan Kerja Lapangan (PKL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul perlu berperan serta aktif dalam penyuluhan program pendaftaran tanah sistematis lengkap, sehingga selain melibatkan pihak dari dalam instansi terkait juga melibatkan pihak luar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan 6, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press), 2015.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Edisi 1, Cet.6 (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hal.12
- Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Jurnal

- Anggraeny Arief, “Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, *Jurisprudentie*, Vol.5, No.1, Juni 2018.
- Asep Hidayat, “Implementasi Kebijakan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Bandung”. *Jurnal Pembangunan Sosial*, Vol.1, No.1, 2018
- Eka Nurcahya, “Pelaksanaan Program Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran”. *Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Vol.6, No.2 tahun 2017.
- Listyowati Sumanto, “The Future on Publication System of Land Registration in Indonesia”, *International Journal of Scientific & Technology Research*, Vol. 9, Iss. 03, March 2020

Mira Novana Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", *Gema Keadilan*, Vol.6, Ed.3, Oktober-November 2019.

Online

Bhekti Suryani, "Target Sertikasi Tanah 66.000 bidang tanah di Bantul sulit tercapai"
<https://jogjapolitan.harianjogja.com>

Biro Hubungan Masyarakat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Kementerian ATR/BPN Kejar Realisasi PTSL Tahun 2020". *Online* di: <https://www.atrbpn.go.id>, diakses 7 Oktober 2020.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Bawuran, Kecamatan Pleret, Kabupaten Bantul, Yogyakarta