

HASIL PENELITIAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA CILEGON

Adinda Permata Putri

Email: adindapp8@gmail.com
Fakultas Hukum Universitas Trisakti

Endang Suparsetyani

Email: endang.suparsetyani62@gmail.com
Fakultas Hukum Universitas Trisakti

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah dilaksanakan demi mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah Kegiatan secara serentak untuk mendaftarkan tanahnya pertama kali terhadap seluruh obyek tanah yang akan didaftarkan di Indonesia. Permasalahannya adalah bagaimana pelaksanaan PTSL di Kota Cilegon menurut Peraturan yang berlaku? serta apa kendala dan upaya yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Cilegon Dalam Kegiatan Program PTSL?. Metode Penelitian Yang Digunakan adalah Penelitian hukum normatif, dianalisis secara kualitatif dan pengambilan kesimpulan dengan menggunakan logika deduktif. Kesimpulan dari penulisan ini yaitu PTSL di Kota Cilegon melalui 13 tahapan sudah sesuai menurut Peraturan Menteri No.6 Tahun 2018 tentang PTSL, kendala yang dihadapi adalah kurangnya informasi masyarakat terkait biaya, kelengkapan bukti kepemilikan tanah serta proses melengkapi dari pihak pemohon yang terdahulu, *overlapping*, riwayat tanah yang terputus, ketidaksesuaian data yuridis dengan data fisik bidang tanah, lambatnya proses penandatanganan oleh tim panitia kelurahan, penunjukan batas bidang yang tidak dihadiri oleh pemohon dan tetangga batas. Serta upaya yang dilakukan adalah penyuluhan terkait wawasan PTSL, penyuluhan untuk melengkapi bukti kepemilikan tanah, peningkatan kualitas data yuridis dan data fisik, pendataan subjek untuk surat undangan penyuluhan, berkoordinasi dengan pemerintah kota cilegon, melibatkan pemerintah dan aparat kota cilegon.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

LATAR BELAKANG

1. Latar Belakang

Luas nya pertanahan di Wilayah Indonesia membutuhkan kepastian hukum pada pemilikan hak atas tanahnya. Mengingat arti “tanah” sangat penting bagi kehidupan manusia, maka diperlukan Pendaftaran Tanah supaya terjadi kepastian hukum antara tanah dengan subjek kepemilikannya. Tanggung jawab Negara dalam melaksanakan Pendaftaran tanah dijalankan melalui Pemerintah untuk kepentingan masyarakat sebagai bentuk terwujudnya hak-hak atas tanah secara ketentuan hukum yang berlaku, maka diperlukan pengaturan secara komprehensif dalam hal

perbuatan hukum, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan, yang menyangkut dengan pertanahan guna menghindari masalah sengketa dalam dunia pertanahan baik terkait kepemilikan maupun dalam perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya dimasa yang akan datang,

Adapun jaminan kepastian hukum hak atas tanah tercantum sebagaimana diuraikan diatas tertulis pada UUPA Pasal 19 ayat 1 bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Indonesia”

Demi mewujudkan kepastian hukum tersebut, dilakukan oleh Menteri Pertanian dan Agraria, Menteri Agraria, Dirjen Agraria, Departemen Dalam Negeri, serta yang paling akhir yaitu Badan Pertanahan Nasional atau yang disingkat BPN, selanjutnya dijelaskan melalui Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. yang dilanjutkan dengan Pasal 6 ayat (1) menyatakan “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.” Gagasan dari pendaftaran sistematis sesungguhnya merupakan cita cita dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu “Penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah desa demi desa.”¹ Hal tersebut dapat diuraikan sebagai kegiatan pertanahan pada kali pertama didaftarkan secara serempak meliputi segenap obyek tanah yang hendak di daftar pada seluruh kawasan wilayah NKRI yang didalamnya terdapat data fisik juga data yuridis untuk kepentingan pendaftarannya. Dalam rangka mengatur pelaksanaan PTSL yang dijalankan pada setiap daerah di Indonesia juga mengelola percepatan pelaksanaannya program ini diatur didalam Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 12 Tahun 2017 mengenai Percepatan Pelaksanaan PTSL, yang setelah itu disempurnakan menjadi Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Oleh karena Sebagian hal yang sudah diuraikan, melalui skripsi ini penulis ingin membahas Pelaksanaan pendaftaran tanah pada Program Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap di Kota Cilegon berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dan membahas kendala yang timbul pada saat pelaksanaan program ini berlangsung, serta menguraikan bagaimana Kantor Pertanahan Kota Cilegon dalam mengupayakan kendala tersebut.

2. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah di jelaskan, maka terdapat rumusan masalahnya yaitu bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Cilegon menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta apa saja kendala dan upaya yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Cilegon Dalam Kegiatan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Cilegon.

¹ Waskito, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group 2019), hal. 49.

METODE PENELITIAN

Dalam penulisan ini, untuk mendapatkan data yang utuh secara lengkap sehingga berhasil mencapai tujuan sesuai dengan judul yang ditetapkan, maka penulis berusaha mencapai data yang relevan, dengan metode penelitian sebagai berikut:

1. Objek Penelitian

Di dalam “Hasil penelitian Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Cilegon” penulis menjalani wawancara secara langsung dengan petugas Kantor Pertanahan Kota Cilegon serta mengambil data secara langsung terhadap tahapan kegiatan pendaftaran tanah pada objek penelitian di Kantor Pertanahan Kota Cilegon yang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Tipe Penelitian

Untuk mencapai tujuan dari penulisan ini, Tipe penelitian yang dipakai yaitu penelitian yuridis-normatif yang didukung data empiris. Yuridis normatif adalah penelitian yang dijalankan dengan meneliti data sekunder atau bahan Pustaka.² Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum kepustakaan yang didukung oleh data empiris dimana hukum dikonsepsikan dalam peraturan perundang-undangan atau sebagai norma yang menjadi dasar atau pandangan terhadap hal yang dilakukan manusia yang dianggap pantas, yaitu yang dilakukan dengan melakukan wawancara dengan ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

Dalam Skripsi ini penulis akan mengkaji rumusan masalah berdasarkan hukum positif di Indonesia. Kemudian penulis melakukan penelitian langsung yaitu dengan melakukan wawancara kepada staff Kantor Pertanahan Kota Cilegon secara langsung sebagai bahan pendukung untuk memperkuat argumentasi penulis dalam menganalisa, serta penulis mampu mengkaji rumusan permasalahan lebih mendalam dan akurat.

3. Sifat Penelitian

Dalam penulisan ini menggunakan sifat penelitian Deskriptif, yang menggambarkan karakteristik populasi atau fenomena yang sedang di amati. Penelitian ini dirancang untuk mempersembahkan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lain yang dilandaskan dari fakta yang ada.³

4. Data dan Sumber Data

Berdasarkan bentuk dan jenisnya, penulisan ini menggunakan sumber data primer, sumber data sekunder, dan sumber data tersier

a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara.⁴ Adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

² Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003) hal.13

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2020), hal.10

⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: University Press, 2020), hal.64

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - f) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- b. Bahan hukum sekunder,**
Bahan hukum ini menjelaskan tentang bahan hukum primer dan diperoleh melalui berbagai tulisan-tulisan, buku dan makalah.⁵ Bahan hukum sekunder pada penulisan ini memakai buku buku yang berkaitan dengan hukum pertanahan khususnya pendaftaran tanah, juga hasil penelusuran melalui internet, serta data yang diambil dari lapangan.
- c. Bahan hukum tersier**
Bahan hukum penunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan sebagainya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Penulisan ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan Studi Kepustakaan untuk mendukung hasil penelitian ini yang dilakukan dengan mempelajari berbagai sumber bacaan yang berkaitan dengan penelitian seperti melakukan studi kepustakaan di Perpustakaan Universitas Trisakti, Perpustakaan Nasional Republik Indonesia serta mempelajari peraturan perundang-undangan, buku yang terkait dengan hukum, jurnal hukum, artikel yang berkaitan dengan hukum dari internet, dan bahan-bahan hukum lainnya, yang kemudian didukung dengan data dari hasil wawancara terhadap Narasumber yang dipilih yaitu dengan Bapak Muaz Amin selaku Staff Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

6. Analisis Data

Penelitian ini menganalisis berdasarkan analisis kualitatif, yaitu memberikan gambaran-gambaran melalui temuan atau kata-kata oleh karena itu lebih diutamakan kualitas atau mutu dari data yang bukan kuantitas jumlah.⁶ penulis menganalisa data dengan cara mengambil kesimpulan yang di peroleh dari hasil wawancara serta studi kepustakaan yang disusun. Kemudian melakukan klasifikasi data guna menyusun data berdasarkan bagian-bagian kategori tertentu.

Berdasarkan analisis kualitatif, maka teknik penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif yang artinya bahwa pengkaji berkeinginan untuk memberikan pemaparan atau gambaran atas subyek serta obyek penelitian dari hasil penelitian yang dilakukan.⁷

⁵ Soerjono Soekanto, Op.Cit, hal.12

⁶ Salim HS, dan Erlies Septiana, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013). hal.19

⁷ Salim HS, dan Erlies Septiana, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013). hal.19

7. Cara Penarikan Kesimpulan

Pada penelitian ini melakukan teknik analisa data yang menggunakan metode deduktif yaitu metode yang diupayakan untuk menarik kesimpulan secara umum (general) dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan khusus (*particular*) yaitu dengan Pelaksanaan program PTSL di Kota Cilegon.⁸ Sehingga pada penjelasannya diharapkan dapat mengutarakan pokok permasalahan secara jelas yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

1. Profil Kantor Pertanahan Kota Cilegon

a. Lokasi Kantor

Lokasi kantor pertanahan Kota Cilegon ini terletak di Jalan Nuri Blok E Nomor 21 Perumnas, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi Banten.

b. Visi Dan Misi

Visi :

“Menjadi lembaga yang mampu melayani masyarakat dalam mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang berkeadilan dan berkelanjutan”

Misi :

- a) Menyusun rencana program dan anggaran yang akuntabel dan transparan.
- b) Melaksanakan pengukuran dan pemetaan berbasis GEO KKP.
- c) Melaksanakan pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat atas tanah demi menjamin kepastian hak atas tanah.
- d) Melaksanakan pengadaan tanah dan pemberdayaan tanah, penanganan sengketa pertanahan demi memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

c. Janji Pelayanan

Bertekad menerapkan semangat dan budaya kerja, melayani professional, terpecah dalam memberikan layanan terbaik kepada masyarakat penggunaan layanan.

d. Bentuk Layanan ATR/BPN

ATR/BPN dalam melayani masyarakat yaitu dengan menjadi pihak yang menyelenggarakan kegiatan dari pemerintahan, dikhususkan pada bidang pertanahan/agrarian juga bidang tata ruang sebagai pembantu Presiden sebagai penyelenggara pemerintahan

2. Gambaran Umum Mengenai Wilayah Di Kota Cilegon

Cilegon merupakan Kota yang berlokasi di wilayah Provinsi Banten, tepatnya di wilayah Selat Sunda dan di ujung barat laut Pulau Jawa. Kota ini dikenal sebagai kota industri atau kota baja, sebutan Kota Baja ini disebabkan karena Kota Cilegon menghasilkan baja terbanyak se Asia Tenggara, setiap tahunnya menghasilkan kurang lebih sekitar 6.000.000 ton baja di Kawasan Industri KrakatauSteel . Di Kota ini tampak berbagai macam objek vital negara, diantaranya yaitu: PT. Krakatau Steel (PT. KS), Pembangkit Listrik Tenaga Uap KDL (Krakatau Daya Listrik), Pembangkit Listrik Tenaga Uap di Suralaya, Pelabuhan Merak, Pelabuhan Cigading, Krakatau Tirta Industri Water, Berikat Selat Sunda juga Jembatan Selat Sunda.

⁸ Soerjono Soekanto, Op.Cit, hal.5

3. Gambaran Umum PTSL di Kota Cilegon

Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap pada kantor pertanahan Kota Cilegon dimulai sejak tahun 2017 sampai saat ini tahun 2021 dan berkelanjutan hingga tahun tahun berikutnya, yang selama perkembangannya akan dilakukan di kelurahan demi kelurahan yang mencakup semua tanah yang ada di Kota Cilegon. Program ini merupakan “Program Strategis Nasional” dengan mengusung konsep pembangunan pada data atas bidang tanah yang baru bersamaan dengan memperhatikan mutu pada bidang tanah yang ada,

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Cilegon Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam pelaksanaannya, dapat disimpulkan bahwa PTSL dilalui dengan tahapan yang sudah diatur didalam Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap pada ketentuan Pasal 4 ayat (4) yang dapat disimpulkan sebagai berikut:⁹

- a. Merencanakan kegiatannya terlebih dahulu
- b. Menetapkan lokasi yang akan dituju
- c. Mempersiapkan segala keperluan yang nantinya akan dibutuhkan
- d. Membentuk dan menetapkan panitia adjudikasi dan satuan tugas
- e. Sosialisasi atau penyuluhan
- f. Mengumpulkan data fisik dan data yuridis
- g. Meneliti data yuridis untuk pembuktian hak
- h. Mengumumkan data fisik dan yuridis serta pengesahannya
- i. Menegaskan konversi, pengakuan dan pemberian hak
- j. Pencatatan hak ke dalam buku tanah
- k. Menerbitkan Sertifikat tanah
- l. Mendokumentasikan serta menyerahkan hasil kegiatan
- m. Melaporkan seluruh hasil kegiatan

2. Kendala dan Upaya Dihadapi Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Cilegon.

Dalam Pelaksanaan Program ini tentu tidak selalu berjalan lancar dan ada saja kendala yang timbul meskipun Kantor Pertanahan Kota Cilegon sudah melakukan perencanaan secara matang sebelum Pelaksanaan kegiataannya berlangsung. Adapun kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Cilegon dalam pelaksanaannya adalah sebagai berikut:¹⁰

- a. Kurangnya informasi masyarakat terkait biaya adalah gratis, kecuali biaya-biaya tertentu seperti biaya dokumen surat surat tanah, materai, administrasi lainnya
- b. Kelengkapan bukti kepemilikan tanah serta proses melengkapi dari pihak pemohon yang lama
- c. Bidang tanah yang tumpang tindih atau yang disebut overlapping dengan bidang tanah lainnya

⁹ Muaz Amin, Pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon, Wawancara dengan Penulis 23 Desember 2021.

¹⁰ *Ibid.*

Pada pelaksanaannya ada saja kendala yang timbul, salah satunya tumpang tindih diatas sebidang tanah (overlapping) sertifikat hak atas tanah, akibat hal tersebut Pejabat terkait yaitu Menteri ATR/BPN atau KaKanWil BPN Provinsi Banten sesuai tugasnya menerbitkan keputusan pembatalan sertifikat, sehingga hanya ada 1 sertifikat hak atas tanah yang sah, yang kemudian Kantor Pertanahan Kota Cilegon harus melaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten.

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan penulis mengenai program percepatan ini yakni PTSL di Kota Cilegon dilaksanakan dengan melalui 13 tahapan dimulai dari tahap Perencanaan hingga yang terakhir melalui tahap Pelaporan yang sudah sesuai dengan tahapan yang diatur di dalam Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam pelaksanaannya, kendala yang timbul pada Pelaksanaan program ini yaitu kurangnya informasi masyarakat terkait biaya pada program PTSL di kota cilegon, kelengkapan bukti kepemilikan tanah, bidang tanah yang tumpang tindih/overlapping dengan bidang tanah lainnya, ketidaksesuaian data yuridis dengan data fisik bidang tanah, bersamaan dengan kendala tersebut Kantor Pertanahan Kota Cilegon mengupayakan dengan melakukan penyuluhan terhadap masyarakat kota cilegon pada setiap kelurahan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Cilegon. bertujuan agar terjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dikuasai.

2. Saran

Menurut saran penulis, diharapkan Kantor Pertanahan Kota Cilegon lebih giat lagi dalam memberikan penyuluhan pada setiap kelurahan-kelurahan terkait agar tidak terjadi kurangnya informasi dalam masyarakat khususnya antara pihak penyelenggara PTSL dengan pemilik sertifikat hak atas tanahnya. Diharapkan Kantor Pertanahan Kota Cilegon lebih memperhatikan terkait banyaknya kendala sehingga proses pensertifikatan dalam pelaksanaan PTSL di Kota Cilegon dapat selesai dengan cepat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Muhaimin, Metode Penelitian Hukum Mataram: University Press, 2020;
Salim HS, dan Erlies Septiana, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013;
Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2020;
Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, PT. Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2003;
Waskito dan Hadi Arnowo, Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia, (Jakarta : Prenadamedia Group 2019;

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

WAWANCARA

Muaz Amin, Pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon, Wawancara dengan Penulis 23 Desember 2021.