

Program Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Lengkap (PTSL) di Jakarta

Mutiarany^{1*}, Dea Perdana²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

✉ Koresponden: akashmutya@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui pelaksanaan program pendaftaran tanah secara sistematis dan kendala beserta cara penyelesaian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dan lengkap (PTSL) di wilayah Jakarta. Metode penelitian menggunakan jenis penelitian empiris dengan melihat hukum sebagai suatu kaidah hukum yang berisi secara otonom. Hasil penelitian PTSL tersebut merupakan program lanjutan sebelumnya yaitu PRONA sebagai perwujudan program catur tertib di bidang pertanahan, sehingga program sertifikat hak atas tanah secara massal dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti yang kuat. Pelaksanaan yang terdapat di Jakarta sudah seharusnya lebih ditegaskan, mengingat luas wilayah dari Jakarta dan terdapat banyak masyarakat yang tinggal di wilayah tersebut. Jadi sudah seharusnya di wilayah Jakarta lebih diperbanyak jumlah sumber daya manusia yang memiliki kapasitas untuk menangani permasalahan PTSL.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah; PTSL; Tanah.

ABSTRACT

The purpose of this study was to find out the implementation of a systematic land registration program and the obstacles along with how to solve them in the implementation of systematic and complete land registration (PTSL) in the Jakarta area. The research method uses the type of empirical research by looking at the law as a legal rule that contains autonomously. The results of the PTSL research are a continuation of the previous program, namely PRONA as the embodiment of an orderly chess program in the land sector so that the mass land rights certificate program can provide legal certainty for land tenure and ownership as strong evidence. The implementation in Jakarta should be emphasized more, considering the area of Jakarta and the large number of people living in the area. So there should be more human resources in the Jakarta area who can handle PTSL problems.

Keywords: Land Registration; PTSL; Land.

A. PENDAHULUAN

Tanah sebagai suatu kebutuhan yang cukup penting bagi manusia membutuhkan suatu kepastian hukum dalam hal kepemilikannya di masyarakat. Oleh karena itu, untuk menerbitkan suatu kepastian hukum dalam hal hak kepemilikan atas tanah maka dibutuhkan suatu pendaftaran tanah di kantor pertanahan tempat di mana tanah itu berada agar pihak yang menguasai tanah tersebut dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah untuk menjamin penguasaan dan kepemilikan atas tanah yang ditempatinya tersebut.

Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Pasal 3 menyebutkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dan untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.¹

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas. Tanah dalam perspektif hukum agraria yaitu tanah berdasarkan aspek yuridisnya, yakni berhubungan secara langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.² Istilah tanah dalam bahasa Inggris yaitu *land*, *ground*, dan *earth*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *grondgebied*, *aarde*, atau *land*. Menurut Maria R. Ruwastuti, tanah yaitu suatu lahan yang memiliki potensi nilai ekonomi yang dapat memenuhi kebutuhan hidup masyarakat dan mempunyai nilai budaya. Menurut Maria R. Ruwastuti tanah memiliki dua fungsi yaitu memiliki nilai ekonomi dan nilai budaya. Secara terminologi, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster* (bahasa Belanda) yang artinya sebuah istilah teknis untuk sebuah rekaman yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari kata *capistratum* (bahasa Latin) yang berarti *register* atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi pada zaman itu. *Cadaster* juga dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan sebuah uraian dan identifikasi sebagai rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah.³

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan cara terus-menerus, berkesinambungan, dan juga teratur, mengenai pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan juga pemeliharaan data fisik dan data yuridis.⁴ Sedangkan Pengertian pendaftaran tanah ialah 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵ Pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri

¹ Fatahuri, "Pendaftaran Tanah Dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Studi Kasus di Kabupaten Bandung)," *Begawan Abioso* 5, no. 2 (2015), hlm. 47, <http://fh-ungris.com/journal/index.php/abioso/article/view/55>.

² Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021) hlm. 7.

³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 2009) hlm. 19.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696) Pasal 1 angka 6.

⁵ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Depok: Raih Asa Sukses, 2012) hlm. 7.

seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya ialah data yuridis mengenai haknya yakni haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sementara terus-menerus artinya setiap ada pengurangan, perubahan, atau penambahan maka harus dilakukan pendaftaran ulang. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak atas tanah terdiri atas:⁶

- a) Hak milik. Pengertian hak milik tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosial dari tanah tersebut;
- b) Hak guna usaha. Mengenai Hak Guna Usaha sudah diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yaitu seseorang untuk mengusahakan suatu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dengan jangka waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 29 UUPA yaitu 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun;
- c) Hak guna bangunan. Menurut Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA, dan juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, dijelaskan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk memiliki dan mendirikan suatu bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu selama 30 tahun dan jika terdapat keperluan dari pemegang haknya dapat melihat kondisi bangunannya maka jangka waktu dapat diperpanjang selama 20 tahun;
- d) Hak pakai. Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain yang berkapasitas memberi wewenang dan kewajiban yang ditetapkan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemegang hak milik, bukan merupakan perjanjian sewa-menyewa ataupun perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang ini;
- e) Hak sewa. Mengenai hak sewa ini diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA, hak sewa yaitu hak yang memberikan wewenang kepada seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan menyerahkan sejumlah uang kepada pemilik tanah sebagai sewanya;
- f) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan. Tujuan dari dibuatnya aturan mengenai kedua hak ini ada di UUPA ialah hanya untuk menyetarakan UUPA dengan hukum adat, menurut Pasal 46 ayat (2) UUPA menerangkan bahwa penggunaan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya memberikan hak milik kepada pengguna tersebut. Hak memungut hasil hutan diatur lebih lanjut dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kehutanan; dan
- g) Hak atas tanah yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur di dalam Pasal 53 UUPA yang meliputi, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Asas-asas pendaftaran tanah menurut Sudikno Mertokusumo, terdapat dua asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:⁷

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2009) hlm. 90.

⁷ *Ibid.*, hlm. 290.

- a) Asas *Specialiteit*. Asas ini mengartikan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang secara teknis memuat mengenai pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya; dan
- b) Asas Publisitas. Asas ini mengartikan bahwa data yuridis mengenai subjek haknya, jenis hak atas tanahnya, dan mengenai peralihan hak dan pembebanannya memiliki sifat terbuka untuk umum, sehingga semua orang dapat melihatnya.

Pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dilakukan menurut asas, yaitu:

- a) Asas Sederhana. Asas ini bertujuan agar ketentuan-ketentuan pokok serta prosedur pendaftaran tanah dapat mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan, khususnya pemegang hak atas tanah;
- b) Asas Aman. Asas ini bertujuan agar kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan dengan cermat dan teliti agar hasil dari pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah tersebut;
- c) Asas Terjangkau. Asas ini diperuntukkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan, terutama pihak yang perekonomiannya rendah. Karena adanya asas ini diharapkan setiap pelayan dalam rangka pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh pihak-pihak yang membutuhkan;
- d) Asas Mutakhir. Asas ini mengharuskan agar data dari pendaftaran tanah dapat dipelihara secara terus-menerus dan berkesinambungan, karena dengan hal tersebut data yang tersimpan di kantor pertanahan dapat sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya di lapangan; dan
- e) Asas Terbuka. Asas ini memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk mendapatkan keterangan yang benar mengenai data fisik dan data yuridis setiap kantor pertanahan kabupaten/kota.

Tujuan pendaftaran tanah menurut ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk:⁸

- a) Memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, hak atas satuan rumah susun, ataupun hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinyalah yang merupakan pemilik hak yang bersangkutan. Memberi kepastian hukum ialah tujuan yang dimuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mana tujuan ini ialah tujuan yang paling utama dalam pendaftaran tanah. Dengan demikian, memperoleh sertifikat merupakan hak dari pemegang hak atas tanah dan bukan hanya sebagai fasilitas;
- b) Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan termasuk pemerintah agar dapat memudahkan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum yang terkait bidang-bidang tanah yang terdaftar. Dengan telah terlaksananya pendaftaran tanah, baik pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah mengakses informasi mengenai data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan kabupaten/kota apabila akan melakukan sebuah perbuatan hukum yang menyangkut bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar; dan

⁸ *Ibid.*, hlm. 292.

- c) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dengan terlaksananya pendaftaran tanah dengan baik, hal tersebut merupakan dasar dan wujud dari tertib administrasi pertanahan tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun yang menyangkut pembebanan, peralihan, serta hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun harus didaftarkan.

Manfaat dari pendaftaran tanah ialah untuk dapat memperoleh alat bukti yang kuat mengenai sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Isi Pasal 19 UUPA tersebut merupakan instruksi yang ditujukan kepada Pemerintah, agar menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts-kadaster*). Proses pendaftaran tersebut maka akan diterbitkan dokumen tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat.⁹

Objek pendaftaran tanah mengacu kepada Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah mencakup, yaitu:

- a) Bidang tanah yang dimiliki berdasarkan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b) Hak Pengelolaan, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 Peraturan pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, hak pengelolaan merupakan hak menguasai diri negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian diberikan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukkan dan kegunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, memberikan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau menjalin kerja sama dengan pihak ketiga;
- c) Tanah Wakaf, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah milik, wakaf merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang/badan hukum yang memisahkan sebagian hartanya yang berupa tanah dengan status hak milik dan melembagakannya selamanya untuk kepentingan umum atau kepentingan peribadatan berdasarkan pada ajaran Islam;
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan unit rumah susun yang memiliki tujuan utama yaitu dipergunakan dengan cara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan memiliki sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, kepemilikan rumah susun yang sifatnya perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, tanah bersama, serta benda bersama; dan
- e) Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah seperti halnya yang tertuang di dalam UUPA.

Karena program PTSL disambut baik oleh masyarakat. Bukan hanya karena gratis tetapi juga karena pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerjunkan secara langsung tim-tim khusus yang bertanggung jawab atas pelaksanaan PTSL di wilayah Jakarta Badan Pertanahan Nasional (BPN) mensosialisasikan program PTSL melalui kecamatan dan kelurahan agar dapat membantu masyarakat

⁹ Ana Silviana, "Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah," *Pandecta Research Law Journal* 7, no. 1 (2012), hlm. 113, <https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/view/2371>.

memanfaatkannya. Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ialah bagaimanakah pelaksanaan program PTSL di Jakarta dan kendala apa saja yang dihadapi serta penyelesaian dalam pelaksanaan PTSL di Jakarta. Berdasarkan paparan permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui pelaksanaan program PTSL di wilayah Jakarta dan kendala beserta cara penyelesaian dalam pelaksanaan PTSL di wilayah Jakarta.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran yang menjadi ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode sebagai pedoman cara seorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dipahaminya.¹⁰ Dalam penelitian ini jenis yang akan digunakan ialah metode yuridis normatif, yakni suatu penelitian yang memandang hukum sebagai suatu kaidah hukum atau norma yang berdiri secara otonom.¹¹ Penelitian ini digunakan untuk dapat mengidentifikasi upaya Kantor Pertanahan di wilayah Jakarta dalam pelaksanaan program PTSL dan efektivitas kegiatan tersebut di dalam masyarakat.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan PTSL di Wilayah Jakarta

Dalam rangka terdaptasinya seluruh bidang tanah di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagaimana amanah Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pemerintah telah mencanangkan program percepatan pendaftaran tanah melalui PTSL sampai dengan tahun 2025. Untuk terselenggaranya kegiatan tersebut pada tanggal 13 Februari 2018, Presiden Joko Widodo (Jokowi) telah menandatangani Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan PTSL di seluruh Wilayah Indonesia.¹²

Untuk mendukung pelaksanaan PTSL di seluruh wilayah Indonesia Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menyelenggarakan program percepatan pelaksanaan PTSL sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL yang selanjutnya diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL yang selanjutnya disempurnakan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan PTSL dan selanjutnya di sempurnakan kembali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL.¹³ Pelaksanaan PTSL ini dilaksanakan

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2006) hlm. 67.

¹¹ Retno Kus Setyowati dan Asmaniar, "Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas," *Binamulia Hukum* 9, no. 1 (2020), hlm. 59, <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.102>.

¹² Sekretariat Kabinet RI, "Presiden Jokowi Teken Inpres Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," <https://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/>.

¹³ 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* 1, no. 2 (2019), hlm. 118, <https://doi.org/10.37631/widyapranata.v1i2.43>.

dengan melalui dua pendekatan, yaitu:

- a) Sistematis lengkap. Desa/Kelurahan PTSL dengan cara memilih beberapa desa yang jumlah bidang tanah yang belum terdaftarnya tinggal sedikit dan/atau yang dapat dibiayai dengan anggaran yang ada; atau Kota/kabupaten PTSL bagi kota/kabupaten yang jumlah bidang tanah yang belum terdaftarnya kurang dari 10.000 bidang tanah dan/atau sejumlah bidang tanah tertentu yang dapat dibiayai dengan anggaran yang ada; dan
- b) Sporadik berkelompok menuju sistematis lengkap secara bertahap desa demi desa dan kelurahan demi kelurahan dalam kecamatan-kecamatan pada setiap kota/kabupaten.¹⁴

Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan PTSL ini maka Kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam suatu provinsi secara bertahap, dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan PTSL, tujuan dilaksanakannya program PTSL ini ialah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, 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.

Latar belakang diadakannya PTSL sebagai negara hukum, Indonesia memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negara. Hak milik merupakan salah satu hak yang memiliki kuasa penuh terhadap objek yang dimiliki.¹⁵ Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Sebagai upaya mencapai pembangunan yang berkeadilan dan berkelanjutan dan juga sosialisasi, dan juga maraknya sengketa hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang terdaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹⁶

PTSL merupakan program kerja Kementerian ATR/BPN untuk menerbitkan lima juta sertifikat tanah pada tahun 2017 serta melakukan pemetaan tanah-tanah yang belum terdaftar di Indonesia. Apabila selama ini sertifikat yang dibagikan semuanya secara sporadis, melalui PTSL tidak demikian. Sehingga dapat memberikan meminimalisir sengketa pertanahan. PTSL juga dapat memberikan kepastian hukum atas tanah karena pada saat ini banyak orang yang tidak berani

¹⁴ Nurliza Amalia Solin dan Abdurrahman, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Labuhanbatu," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan* 5, no. 4 (2021), hlm. 309, <http://www.jim.unsyiah.ac.id/kenegaraan/article/view/20287>.

¹⁵ Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014) hlm. 24.

¹⁶ Bayu Agung Prayitno dan Iwan Permadi, "Perlindungan Hukum Bagi Pemohon Sertifikat Dalam Program PTSL yang Perolehan Haknya Berdasarkan Pernyataan Hibah Sepihak," *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 6, no. 1 (2021), hlm. 166, <https://doi.org/10.17977/um019v6i1p165-171>.

membeli tanah untuk investasi karena tidak ada kepastian hukum atas tanah tersebut.

Prosedur atau tahapan pelaksanaan PTSL meliputi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Dan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL ini dilakukan dengan beberapa tahapan: perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, penelitian data fisik untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, dan pelaporan. Tujuan PTSL menurut dari Permen ATR/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL yang berbunyi sebagai berikut:

“Tujuan PTSL ialah mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi.”

Objek PTSL menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL Pasal 4 ayat (2) dan (3), di mana objek PTSL meliputi, seluruh bidang tanah tanpa terkecuali baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Hal ini meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Berdasarkan Pasal 30 ayat (2) huruf b menyatakan bahwa objek PTSL juga merupakan tanah P3MB, Prk 5, rumah golongan III yang belum lunas sewa beli, objek nasionalisasi, tanah ulayat, tanah absente dan tanah kelebihan maksimum.

2. Kendala yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan PTSL di Wilayah Jakarta

Karena begitu penting fungsi tanah bagi kehidupan masyarakat di wilayah Jakarta, maka nilai tanah di wilayah tersebut dari waktu ke waktu mengalami peningkatan yang sangat signifikan. Pelaksanaan pembangunan sarana dan prasarana dan juga perumahan yang dilakukan pemerintah maupun swasta membutuhkan tanah yang cukup luas untuk mendirikan sarana dan prasarana serta perumahan tersebut. Oleh karena itu, masyarakat di sekitar Jakarta yang memiliki/menguasai fisik tanah melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi dengan harga yang cukup tinggi terhadap pihak pemerintah maupun pihak swasta yang akan melaksanakan pembangunan di wilayah Jakarta, kemudian beberapa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan program ini ialah pertama sumber daya manusia yang masih kurang untuk melaksanakan PTSL di wilayah Jakarta, kedua dari segi administrasi ialah tidak tertibnya pengarsipan peta-peta lama dan masih banyak warga yang belum pernah memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah atau rumahnya, dikarenakan masyarakat berpikir belum adanya dana untuk memproses surat-surat kepemilikan atas tanah rumah tersebut dan ketiga ukuran tanah yang masyarakat tersebut miliki ukurannya tidak sesuai dengan luas yang tertera pada bukti kepemilikan tanahnya di aktanya dan ada pula yang mengalami kelebihan ukur.

Penyelesaian terhadap kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan PTSL di wilayah Jakarta, yaitu:

- a) Perlu adanya sumber daya manusia yang cukup banyak dalam menangani PTSL di wilayah Jakarta. Kebutuhan akan sumber daya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik secara kualitas maupun kuantitas. Hal ini juga harus menjadi bahan evaluasi di lingkungan Kementerian ATR/Ka. BPN. Belum lagi masalah pekerjaan rutinitas pelayanan pendaftaran tanah yang cukup besar, jumlah luas bidang tanah setiap

rahunnya bertambah dalam kegiatan PTSL. Hal ini tentunya perlu dihitung jumlah ASN dengan volume pekerjaannya, supaya pekerjaan rutinitas maupun PTSL dapat berjalan beriringan dengan tidak mengabaikan kegiatan rutin;¹⁷

- b) Perlu adanya sosialisasi yang jelas dan menyeluruh kepada masyarakat di wilayah Jakarta mengenai PTSL guna menjamin kepastian hukum pemilik tanah. Namun sosialisasi harus dilakukan bukan hanya beberapa titik atau media sosial, tetapi dengan memberikan pemahaman secara jelas mengenai syarat dan prosedur pelayanan serta mengajak dan menyuruh untuk melengkapi persyaratan dalam pendaftaran pelayanan PTSL,¹⁸ karena masih cukup banyak masyarakat yang memiliki tanah yang merupakan warisan atau turun-temurun namun berada di daerah yang cukup pelosok yang kemungkinan terjamah oleh pemerintah kecil, dan tidak semua masyarakat mengerti akan media sosial;
- c) Perlu adanya sinergi yang kuat dan baik antara pemerintahan kota Jakarta dengan Badan Pertanahan Negara agar tercapainya setiap target yang sudah dibuat; dan
- d) Membuat adanya posko bantuan masyarakat yang dibuat khusus untuk menangani permasalahan PTSL tersebut agar banyak masyarakat yang tidak mengerti dapat bertanya di posko tersebut.

Tujuan PTSL dikaitkan dengan politik hukum pertanahan dasarnya politik hukum pertanahan dalam pengertiannya dan prinsip hukumnya digunakan sebagai pedoman dalam menjalankan apa yang sudah tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, berkedudukan sebagai penjabaran tujuan dan prinsip hukum dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, namun di sisi lain UUPA beserta prinsip hukumnya juga berkedudukan sebagai sumber pengembangan bagi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan nasional, yang pada intinya ialah untuk menjamin terwujudnya kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk terwujudnya tujuan tersebut, UUPA mengandung prinsip-prinsip penguasaan dan pemanfaatan tanah untuk mendorong kemajuan dalam bidang ekonomi, industri, dan lainnya. Namun UUPA juga memperhatikan terhadap kelompok masyarakat yang lemah oleh kebijakan pertanahan pada masa sebelumnya. Hal tersebutlah yang membuat pemerintahan di masa Presiden Jokowi menerapkan PTSL guna memudahkan masyarakat yang memiliki tanah namun belum bersertifikat dapat dengan mudah memiliki sertifikat. Karena apabila dibandingkan antara pendaftaran secara sistematis lengkap dengan sporadik, sistematis lengkap sangat jauh memiliki keunggulan untuk memudahkan masyarakat dalam memiliki sertifikat dan tidak membutuhkan waktu yang cukup lama, dengan biaya yang terjangkau serta Bentuk jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pendaftaran tanah ialah dengan didapatkannya sertifikat sebagai tanda bukti yang sah hak atas tanah sehingga memiliki wewenang penuh terhadap tanah yang dimilikinya.¹⁹

¹⁷ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, no. 1 (2018), hlm. 93, <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>.

¹⁸ Yusnita Rachma, "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), hlm. 520, <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/moderat/article/view/3064>.

¹⁹ Maria Cicilia Pricemarina, "Pembatasan Hak Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Wilayah Adat Keibirangga Kecamatan Maukaro Kabupaten Ende (Studi di Wilayah Adat Keibirangga Kecamatan Maukaro Kabupaten Ende)," *Arena Hukum* 8, no. 3 (2016), hlm. 430, <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2015.00803.7>.

PTSL ialah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam wilayah desa/kelurahan atau nama lain 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.

D. SIMPULAN

PTSL menjadi salah satu program prioritas nasional legalisasi aset yang ditetapkan Pemerintah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 yang diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan PTSL. Pemerintah menyelenggarakan PTSL yang merupakan kebijakan pemerintah di bidang pertanahan untuk memperlancar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. PTSL tersebut merupakan program lanjutan sebelumnya yaitu PRONA sebagai perwujudan Program Catur Tertib di Bidang Pertanahan, sehingga program sertifikat hak atas tanah secara massal dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

Mengenai pelaksanaan yang terdapat di Jakarta sudah seharusnya lebih ditegaskan, mengingat luas wilayah dari Jakarta dan terdapat banyak masyarakat yang tinggal di wilayah tersebut. Jadi sudah seharusnya di wilayah Jakarta lebih diperbanyak jumlah sumber daya manusia yang memiliki kapasitas untuk menangani permasalahan PTSL tersebut. Seperti permasalahan yang sudah dijabarkan oleh penulis maka sudah seharusnya pemerintah wilayah Jakarta menjalankan setiap program PRODA/PRONA dengan baik, agar permasalahan-permasalahan atau hambatan-hambatan yang terjadi dapat berkurang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian, Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Arba, Muhammad. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Fatahuri. "Pendaftaran Tanah Dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Studi Kasus di Kabupaten Bandung)." *Begawan Abioso* 5, no. 2 (2015), hlm. 46–57. <http://fh-unkris.com/journal/index.php/abioso/article/view/55>.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, no. 1 (2018), hlm. 88–101. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696).
- Prayitno, Bayu Agung, dan Iwan Permadi. "Perlindungan Hukum Bagi Pemohon Sertifikat Dalam Program PTSL yang Perolehan Haknya Berdasarkan Pernyataan Hibah Sepihak." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 6, no. 1 (2021), hlm. 165–171. <https://doi.org/10.17977/um019v6i1p165-171>.
- Pricemarina, Maria Cicilia. "Pembatasan Hak Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di

- Wilayah Adat Kebirangga Kecamatan Maukaro Kabupaten Ende (Studi di Wilayah Adat Kebirangga Kecamatan Maukaro Kabupaten Ende).” *Arena Hukum* 8, no. 3 (2016), hlm. 428–446. <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2015.00803.7>.
- 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), hlm. 519–529. <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/moderat/article/view/3064>.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Sekretariat Kabinet RI. “Presiden Jokowi Teken Inpres Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,” <https://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/>.
- Setyowati, Retno Kus, dan Asmaniar. “Pembatalan Transaksi Hak Atas Tanah Oleh Penjual Dengan Alasan Belum Lunas.” *Binamulia Hukum* 9, no. 1 (2020), hlm. 57–66. <https://doi.org/10.37893/jbh.v9i1.102>.
- Silviana, Ana. “Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah.” *Pandecta Research Law Journal* 7, no. 1 (2012), hlm. 112–122. <https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/view/2371>.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2006.
- Solin, Nurliza Amalia, dan Abdurrahman. “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Labuhanbatu.” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan* 5, no. 4 (2021), hlm. 305–312. <http://www.jim.unsyiah.ac.id/kenegaraan/article/view/20287>.
- 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* 1, no. 2 (2019), hlm. 108–122. <https://doi.org/10.37631/widyapranata.v1i2.43>.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Depok: Raih Asa Sukses, 2012.