

BAB III

PROSEDUR DAN HAMBATAN DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA PROBOLINGGO

3.1 Prosedur Pendaftaran Tanah yang Tidak Memiliki Alas Hak melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

3.1.1 Prosedur Pelaksanaan

Instruksi Presidenm Nomor 2 Tahun 2018 bagian kedua menyatakan: Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk :

1. Menyelenggarakan kegiatan Pendaftaran Tanah secara sistematis lengkap dengan menghasilkan keluaran (output) dengan 3 (tiga) kriteria yaitu sebagai berikut :
 - a. Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat;
 - b. Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat tetapi bidang tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau berperkara di pengadilan;
 - c. Kluster 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat tertentu untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau tidak diketahui keberadaannya.
2. Membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah percepatan penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam proses pembuktian pemilikan dan/atau penguasaan tanah;

3. Membuat/menyiapkan/merevisi peraturan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk mempercepat penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
4. Menyampaikan hasil keluaran (output) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada tim percepatan kebijakan satu peta guna memperkuat basis data kebijakan satu peta;
5. Melakukan evaluasi dan monitoring dan selanjutnya melaporkan pelaksanaan instruksi presiden ini secara berkala kepada Presiden Republik Indonesia.³¹

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah seringkali menimbulkan sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah Indonesia. Sengketa tanah tidak hanya terjadi dalam masyarakat dan antar keluarga, tetapi juga antar pemangku kepentingan (pengusaha, pemerintah, dan Badan Usaha Milik Negara). Hal ini membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai bukti sah kepemilikan tanah. Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap Kabupaten/Kota tentu saja langsung disambut baik oleh masyarakat khususnya di Kota Probolinggo.

Dengan adanya program ini lebih mempermudah dalam pengurusan Sertipikat, karena petugas turun langsung ke lapang. Masyarakat dapat mensertifikasikan seluruh bidang tanah dan bangunan hak milik pribadinya, sehingga akan memberikan kepastian hukum. Program tersebut dilakukan secara besar-besaran dan juga gratis yang artinya biaya disubsidi oleh pemerintah, sehingga dapat meringankan beban biaya yang biasanya menjadi suatu permasalahan dalam masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Antusiasme masyarakat sangat tinggi untuk mengurus

³¹ Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Indonesia.

sertipikat hak atas tanah melalui melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

3.1.2 Manfaat Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Masyarakat sangat mendukung dan menyambut baik program tersebut, karena sangat banyak manfaat dan membantu masyarakat yang pada dasarnya tidak mengerti dan paham sehingga kurang berminat untuk melakukan pendaftaran tanah. Adanya pendapat di kalangan masyarakat tentang proses pembuatan sertipikat hak atas tanah yang membutuhkan waktu lama dan biaya yang cukup mahal. Dengan adanya program tersebut, masyarakat yang belum memiliki Sertipikat selama ini dapat memanfaatkan program tersebut.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat memberikan manfaat diantaranya memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah, menghindari konflik/sengketa tanah, dan menciptakan aset masyarakat yang dapat dijadikan jaminan untuk modal usaha. Dengan adanya sertipikat ini, pemilik telah dinyatakan sah memiliki tanah sehingga dapat menjamin kepastian hukum atas aset tanah masyarakat dan berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu: "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat 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 yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai

satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.³²

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis yang tertera dalam pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu:

1. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
2. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.³³

3.1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Setiap peraturan yang dilahirkan pasti memiliki tujuan dan maksud untuk kebaikan dan keadilan bersama, maksud dan tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu:

1. Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia;
2. Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar,

³² Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

³³ Pasal 1 angka 5 dan 6 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

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.³⁴

Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah seluruh bidang tanah, seperti bidang tanah hak, tanah aset pemerintah, tanah BUMN/BUMD, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, dan kawasan hutan. Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
3. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).³⁵

³⁴ Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

³⁵ Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berikut ini adalah daftar obyek Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo 2022, yaitu:

Tabel 3.1 Daftar Lokasi PTSL 2022 Kota Probolinggo

No	Kecamatan	Kelurahan	Pengukuran	Yuridis
1	Kanigaran	Curahgrinting	25	18
2	Kanigaran	Kebonsari Kulon	113	100
3	Kanigaran	Kebonsari Wetan	80	77
4	Wonoasih	Kedunggaleng	25	25
5	Wonoasih	Sumbertaman	112	112
6	Kademangan	Kademangan	160	155
7	Kedopak	Jrebeng Wetan	15	13
Total			530	500

Sumber : statistik.atrbpn.go.id, Mei 2023

Tabel 3.2 Daftar Lokasi PTSL 2023 Kota Probolinggo

No	Kecamatan	Kelurahan	Pengukuran	Yuridis
1	Kanigaran	Kanigaran	100	83
2	Kanigaran	Sukoharjo	65	65
3	Kanigaran	Kebonsari Kulon	50	49
4	Kanigaran	Kebonsari Wetan	30	27
5	Mayangan	Jati	30	16
6	Kademangan	Pohsangit Kidul	35	35
Total			310	275
Realisasi fisik sertipikat			56.80%	

Sumber : statistik.atrbpn.go.id, Mei 2023

Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap data di atas, terlihat bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah dilaksanakan, namun ternyata jumlah pengukuran bidang tanah tidak sama dengan jumlah yuridis (dokumen yang akan diproses) setiap tahun, dan realisasi fisik sertipikat tidak mencapai 100%. Hal ini membuktikan bahwa di beberapa desa/kelurahan terdapat beberapa kendala dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Terlihat pula bahwa penepatan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berubah setiap tahunnya, dan target pengukurannya juga berubah berdasarkan perkiraan jumlah bidang tanah di setiap desa/kelurahan pada tahun sebelumnya.

Penetapan lokasi dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan wilayah kerjanya, yang dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan, dan diusahakan agar desa/kelurahan yang menjadi sasaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) saling berdekatan. Kepala Kantor Pertanahan dapat mengubah lokasi yang telah ditetapkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Perubahan penetapan lokasi dimaksud kemudian dituangkan dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan atas perubahan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, serta menyebutkan alasan perubahan yang dimaksud.³⁶

Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah (kluster 3), hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya. Hasil penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berupa kluster 3 (tiga) dapat ditindaklanjuti dengan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama subjek hak dengan ketentuan pada lokasi tersebut

³⁶ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

ditetapkan kembali sebagai lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan data fisik maupun data yuridis tidak mengalami perubahan. Apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridisnya maka dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3.1.4 Pelaksanaan dan Mekanisme PTSL

Tahapan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mengenai Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: "Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan dengan tahapan :

1. Perencanaan;
2. Penetapan lokasi;
3. Persiapan;
4. Pembentukan dan penetapan panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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 sertipikat hak atas tanah;
12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
13. Pelaporan³⁷

³⁷ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Mekanisme tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kota Probolinggo adalah sebagai berikut :

1. Persiapan (sosialisasi, penetapan lokasi, perencanaan tenaga dan pembentukan panitia Ajudikasi percepatan, pelatihan) Persiapan dilakukan pada bulan kesatu dan kegiatan persiapan meliputi :
 - a. Sosialisasi seluruh jajaran/pegawai Kantor Pertanahan Kota Probolinggo memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media;
 - b. Penetapan lokasi dan jumlah bidang:
 - 1) Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal panitia, dan satgas;
 - 2) Apabila volume bidang pada desa/kelurahan yang ditetapkan lebih kecil dari kapasitas jumlah bidang tanah yang dapat dikerjakan oleh panitia, maka panitia tersebut dapat mengerjakan pada beberapa desa/kelurahan;
 - 3) Satgas yang membantu panitia sebagaimana disebutkan di atas dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan;
 - 4) Lokasi yang sudah disiapkan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
 - 5) Jika lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa, upayakan agar desa yang menjadi obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) letaknya berdekatan;
 - 6) Dalam hal dipandang perlu, untuk efisiensi dan efektivitas capaian target kinerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) maka dimungkinkan

penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota saja dalam satu provinsi;

- 7) Jika letak satu desa dengan desa lainnya memerlukan waktu perjalanan yang panjang, sementara jumlah bidang dalam satu desa tidak memerlukan satgas yuridis maka cukup dibentuk satu panitia dengan 1 pengumpul data yuridis;
- 8) Jika diperlukan Kepala Kantor dapat melakukan perubahan lokasi yang sudah ditetapkan dan melaporkan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi;
- 9) Lokasi tanah obyek landreform yang ditetapkan menjadi obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan sendirinya dikeluarkan dari obyek *landreform*.

c. Perencanaan tenaga panitia dan satgas yuridis;

- 1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditugaskan sebagai panitia dan satgas yuridis;
- 2) Satu panitia dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebut panitia Ajudikasi percepatan berjumlah 4 orang pegawai Badan Pertanahan Nasional ditambah satu dari kelurahan/desa, dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan;
- 3) Untuk pengumpulan data yuridis, panitia Ajudikasi percepatan dibantu oleh satgas yuridis yang terdiri atas paling sedikit 1 (satu) orang pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional dan 1 (satu) orang warga setempat sesuai kebutuhan;
- 4) Satu panitia Ajudikasi percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/target;

- 5) Satu orang pengumpul data yuridis mempunyai target sebanyak minimal 15 berkas/bidang dalam satu hari kerja;
- 6) Pengumpulan dan analisis data yuridis diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan;
- 7) Perbandingan antara kapasitas panitia Ajudikasi percepatan dan satgas yuridis dengan target volume bidang yang ditentukan;
- 8) Panitia Ajudikasi percepatan mempunyai tugas:
 - a) Menganalisis/mengolah data yuridis yang terkumpul tentang bidang-bidang tanah yang dapat disertipikatkan atau tidak dapat disertipikatkan;
 - b) Mengkategorikan masing-masing data yuridis ke dalam kluster 1 ,2, 3, dan 4;
 - c) Melakukan pemeriksaan tanah bersama anggota panitia Ajudikasi percepatan lainnya;
 - d) Melaksanakan pengumuman data yuridis dan mengesahkan hasil pengumuman data yuridis dan data fisik bersama anggota panitia Ajudikasi percepatan lainnya;
 - e) Menyiapkan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penegasan/pengakuan hak;
 - f) Menyiapkan proses pembukuan hak dan penerbitan sertipikat;
 - g) Dalam hal dipandang perlu anggota panitia Ajudikasi percepatan dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan;
 - h) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, pembukuan hak dan penerbitan sertipikat hak tanah berdasarkan pendelegasian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan;

- i) Sekretaris panitia Ajudikasi percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/ kesekretariatan.
- d. Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan:
- 1) Penyiapan pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan dilaksanakan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
 - 2) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan pegawai dari Kantor Pertanahan membantu pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota lain dalam satu wilayah Provinsi;
 - 3) Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
 - 4) Dalam hal diperlukan, anggota panitia dapat ditunjuk pegawai dari komponen seksi lain selain dari seksi Hubungan Hukum Keagrarian dan Infrastruktur Keagrariaan di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
 - 5) Untuk memperlancar pendaftaran tanah sistematis lengkap, Kepala Kantor Pertanahan dapat menetapkan unsur Kelurahan/Desa, RT/RW atau warga setempat melaksanakan pengumpulan data yuridis.
- e. Pelatihan
- Untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis “Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis”, bagi Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

- f. Penyuluhan Penyuluhan dilakukan selambat-lambatnya pada bulan kedua:
- 1) Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis bersama Satgas Fisik;
 - 2) Dalam penyuluhan disampaikan tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dokumen yuridis yang perlu disiapkan, jadwal pengumpulan data yuridis, kluster hasil akhir kegiatan Ajudikasi percepatan;
 - 3) Mengajak partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan memperhatikan hak dan kewajibannya;
 - 4) Penjelasan tentang pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kemungkinan biaya/bea/pajak yang akan ditanggung oleh peserta.
- g. Pengumpulan data yuridis Pengumpulan data yuridis dilakukan selambat-lambatnya pada bulan ketiga:
- 1) Pengumpulan/inventarisasi data yuridis dilakukan oleh satgas yuridis;
 - 2) Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan bersamaan waktunya dengan pemetaan partisipatif yang dilakukan oleh satgas fisik;
 - 3) Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir-formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - 4) Mendokumentasikan hasil inventarisasi atau pengumpulan data yuridis.
- h. Pengolahan data yuridis dan pembuktian hak Data yuridis yang diinventarisasi/terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan

hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu:

- 1) Kluster 1 (satu) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah. Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah (kluster 1), maka berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis, ketua panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menindaklanjuti dengan:
 - a) Menegaskan konversi menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, dan memberi catatan pada risalah penelitian data yuridis;
 - b) Menetapkan pengakuan/penegasan sebagai hak milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada risalah penelitian data yuridis;
 - c) Mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan daftar usulan pemberian hak milik/guna bangunan/pakai (sistematik) dan dilampiri dengan risalah penelitian data yuridis;

- d) Setelah penegasan konversi, pengakuan hak dan penetapan keputusan pemberian hak, maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan;
 - e) Dalam pembukuan hak sebagaimana yang dimaksud di atas, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung.
- 2) Kluster 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Panitia Ajudikasi Percepatan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
- a) Pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya;
 - b) Penerbitan sertipikat hak atas tanah setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai pihak yang berhak.
- 3) Kluster 3 (tiga) yaitu 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. Bidang tanah yang data fisik dan data

yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat kluster 3 sebagaimana dimaksud adalah dalam hal:

- a) Subjek merupakan warga negara asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subjek tidak diketahui, subjek tidak bersedia mengikuti kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang BPHTB dan/atau PPh;
- b) objek PTSL merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III yang belum lunas sewa beli, Objek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente dan tanah kelebihan maksimum;
- c) Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan tanah objek landreform, transmigrasi dan konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini;
- d) Subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, bagi objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan tanah bekas milik adat;
- e) Dokumen objek yang membuktikan kepemilikan atas tanah tidak lengkap. Bidang tanah sebagaimana dimaksud, dapat dibukukan buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya kepada pihak yang berhak, setelah dipenuhinya persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dimohon oleh pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan peraturan perundang undangan. Tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya

dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya.

- 4) Kluster 4 (empat) yaitu 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. Kluster 4 merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap.

- i. Pemeriksaan tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (peta bidang tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis. Hasil pemeriksaan tanah dimuat dalam daftar isian sesuai dengan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas.

- j. Pengumuman

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan

kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan.

k. Pengesahan

Hasil dari pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi Percepatan;

l. Penerbitan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penegasan atau pengakuan hak:

- 1) Berdasarkan berita acara hasil pengumuman, panitia Ajudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan naskah surat keputusan penetapan hak atau keputusan penegasan/pengakuan hak;
- 2) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak;
- 3) Dalam rangka penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak, bagi para pihak yang mampu membayar BPHTB, bukti pembayaran dibawa pada saat pendaftaran hak;
- 4) Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak mampu/belum dapat memenuhi BPHTB, maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan;
- 5) Materi muatan Surat Pernyataan sebagaimana huruf d di atas agar dimuat dalam Surat Keputusan Pemberian Hak dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat. vi. Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak melampirkan bukti pelunasan PPh agar membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Untuk Melunasi PPh.

m. Pembukuan hak:

- 1) Panitia Ajudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan/mencetak buku tanah;
- 2) Ketua panitia Ajudikasi percepatan menandatangani buku tanah.

- n. Penerbitan dan penyerahan sertipikat:
- 1) Panitia Ajudikasi percepatan bidang yuridis menyiapkan/mencetak sertipikat hak atas tanah;
 - 2) Kepala Kantor Pertanahan menandatangani sertipikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan sertipikat kepada ketua panitia Ajudikasi percepatan;
 - 3) Panitia Ajudikasi percepatan menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertipikat.
- o. Pengelolaan warkah/dokumen :
- 1) Panitia Ajudikasi percepatan mendokumentasikan seluruh warkah atau dokumen data fisik maupun yuridis;
 - 2) Panitia Ajudikasi percepatan menyerahkan seluruh dokumen data fisik maupun yuridis yang telah digunakan dalam proses Ajudikasi percepatan dan telah terdokumentasi dengan baik disertai berita acara serah terima kepada Kantor Pertanahan setempat (berita acara serah terima hasil kegiatan dari panitia Ajudikasi percepatan Kepada Kantor Pertanahan), pada akhir masa kerjanya dan sebelum meninggalkan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- 3) Warkah/dokumen yuridis yang diserahterimakan terdiri atas:
- a) Dokumen data yuridis (yang dikumpulkan dari pemohon, berita acara yang dibuat panitia, pengumuman dan surat keputusan);
 - b) Buku tanah;
 - c) Surat ukur;
 - d) Bukti-bukti administrasi keuangan.
- p. Pelaporan :
- 1) Laporan pelaksanaan panitia Ajudikasi percepatan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah selanjutnya kepada Kementerian

- Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan menggunakan SKMPP;
- 2) Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP, dilakukan pula secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan;
 - 3) Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP, dilakukan pula secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan;
 - 4) Penanggung jawab pelaksanaan laporan untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Seksi Hubungan Hukum Keagrariaan dan di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrariaan;
 - 5) Laporan yang telah disiapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dan yang telah disiapkan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan. Laporan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi harus

sinkron dan merupakan laporan pelaksanaan kegiatan secara utuh.

Kemudian untuk persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL itu sendiri, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan

1. Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
2. Sumber daya manusia;
3. Kebutuhan transportasi;
4. Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya;
5. Alokasi anggaran.³⁸

3.1.1 Syarat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Syarat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) :

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- 2) Kartu Keluarga (KK);
- 3) Letter C dan Akte Jual Beli atau Akte Hibah atau Berita Acara Kesaksian;
- 4) Tanda batas yang terpasang dan telah mendapatkan persetujuan pemilik berbatasan;
- 5) Bukti setor BPHTB dan PPh;
- 6) Surat Permohonan, Surat pernyataan peserta.

Hal yang sering dipertanyakan yakni mengenai biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat terhadap program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), apakah sepenuhnya ditanggung oleh pemerintah atau hanya sebagian saja. Setelah melakukan penelitian ke Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, jawaban yang saya peroleh yaitu bahwa biaya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini tidaklah sepenuhnya gratis, melainkan sebagian besar

³⁸ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

ditanggung oleh pemerintah, dan sisanya ditanggung oleh individu masyarakat itu sendiri.

Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah gratis atau dikenakan biaya artinya biaya dibebankan kepada pemerintah yang meliputi:

1. Penyuluhan;
2. Pengumpulan data (alas hak);
3. Pengukuran bidang tanah;
4. Pemeriksaan tanah;
5. Penerbitan SK hak/pengesahan data yuridis dan fisik;
6. Penerbitan sertipikat;
7. Supervisi dan pelaporan.³⁹

Biaya yang harus dibayar atau dibebankan keada peserta adalah meliputi:

1. Penyediaan surat tanah (bagi yang belum ada);
2. Pembuatan dan pemasangan tanda batas;
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), jika terkena;
4. Lain-lain (meterai, fotokopi, letter c, saksi).⁴⁰

Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa hanya sebagian kecil biaya yang dibebankan kepada peserta atau masyarakat, sedangkan sebagian besar merupakan biaya yang ditanggung oleh pemerintah. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, pemerintah daerah yang berwenang membuat kebijakan dalam melakukan percepatan pendaftaran tanah, juga memiliki kebijakan mengenai pajak yang dikenakan kepada peserta atau masyarakat dengan memotong 75% dari biaya pajak, sehingga peserta/masyarakat hanya dikenakan biaya pajak sebesar 25%. Hal ini yang mendorong masyarakat untuk berpartisipasi dalam pendaftaran

³⁹ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

tanah, karena pemerintah sangat membantu dan meringankan biayanya.⁴¹

3.2 Hambatan Dalam Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Tidak Mempunyai Alas Hak

3.2.1 Hambatan Pelaksanaan

Lambatnya proses pembuatan sertipikat tanah menjadi perhatian utama pemerintah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mencanangkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Setiap implementasi suatu kebijakan tentunya memiliki tantangan dan kendala tersendiri yang dialami oleh para pelaksananya. Begitu juga dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam penerbitan sertipikat tanah secara keseluruhan oleh Kantor Pertanahan Kota Probolinggo. Berdasarkan wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, disebutkan bahwa kendala dari sudut pandang pemerintah adalah kurangnya informasi mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Diatur (PTSL) oleh masyarakat sehingga kurang minat dan kepedulian masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah.⁴²

Akibat kurangnya informasi mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada masyarakat, ketika pemerintah turun ke lapangan tetapi kurang mendapat perhatian dan kepedulian dari masyarakat, seperti ketidakmauan pemilik tanah untuk melakukan serangkaian adanya kegiatan pendaftaran tanah, ketidakhadiran pemilik asli tanah, atau kekhawatiran masyarakat terhadap pajak yang harus dibayar pada saat sertipikat diterbitkan dan akan menjadi beban masyarakat. Hal ini

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

⁴² Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

disebabkan tingginya nilai tanah dan bangunan tarif pajak di Kota Probolinggo sehingga pada saat menghitung BPHTB (Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) masih tinggi juga, hal ini menjadi kendala bagi masyarakat yang tidak mampu dan menjadi kendala bagi mereka pada saat melakukan pendaftaran tanah mereka. Hal-hal seperti inilah yang menjadi kendala bagi pemerintah dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini.⁴³

3.2.2 Faktor Penghambat Pelaksanaan

Beberapa faktor penghambat tersebut adalah: ⁴⁴

1. Secara teknis

Hambatan atau tantangan teknis adalah hal-hal yang terjadi akibat kesalahan teknis yang diluar dugaan petugas. Hambatan dan tantangan tersebut terjadi karena masalah teknis, seperti tidak adanya pihak terkait yang diperlukan untuk mematuhi peraturan perundang-undangan di berkas masyarakat, sehingga memperlambat masyarakat dalam melakukan pendaftaran. Kesadaran masyarakat memegang peranan penting dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Beraturan Lengkap (PTSL), karena jika masyarakat sebagai pemohon tidak cakap dalam memenuhi persyaratan administrasi, maka akan menghambat atau mempengaruhi proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kendala teknis bidang pengukuran yang dihadapi petugas adalah tidak tersedianya data yuridis masyarakat pemilik tanah dalam melakukan pengukuran

⁴³ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

diantara batas-batas tanah yang akan diukur sehingga menyebabkan terhambatnya proses pengukuran.

2. Sumber Daya Manusia

Kebutuhan sumber daya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL baik secara kualitas maupun kuantitas. Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tentunya terdapat tantangan-tantangan tertentu yang coba diatasi oleh petugas dengan caranya masing-masing. Kebutuhan sumber daya manusia yang berkualitas di kantor pertanahan memiliki aspek keilmuan yang beragam dan distribusinya tidak merata. Setiap petugas dituntut untuk lebih cepat, tepat, profesional, dan setiap hari dituntut untuk bekerja walaupun jam kerja sudah habis, karena jumlah sumber daya manusia yang tidak memadai, cukup banyak berkas yang harus diperiksa sehingga petugas diharuskan untuk terus bekerja. Tidak hanya itu, pejabat juga harus mampu melakukan pendekatan perilaku yang berbeda dari kelompok politik sasaran kebijakan. Petugas dituntut untuk bekerja secara dinamis dan cepat beradaptasi dengan lingkungan kebijakan. Hal ini juga harus menjadi bahan evaluasi di lingkungan Kementerian ATR/BPN. Belum lagi masalah pekerjaan rutin pelayanan pendaftaran tanah yang cukup besar, luas bidang tanah bertambah setiap tahun dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tentunya perlu dihitung jumlah pegawai dan volume pekerjaannya agar pekerjaan rutin dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat berjalan beriringan tanpa mengabaikan kegiatan rutin. Berdasarkan data yang disampaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, jumlah sumber daya manusia yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sertipikat hingga Mei 2023 bagi ASN di Kantor Pertanahan Kota

Probolinggo sebanyak 30 orang dan 1 ASK. Hingga Mei 2023 ternyata target pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk pendaftaran tanah belum mencapai 80% dari target yang ditetapkan. Kekurangan sumber daya manusia dalam hal ini bersifat kuantitatif yaitu keterbatasan tenaga kerja yang bekerja pada percepatan PTSL sesuai bidangnya. Dengan target yang semakin meningkat harus diselesaikan dalam satu periode waktu saja, rasanya tidak mungkin bisa menyelesaikan semuanya karena keterbatasan sumber daya manusia. Padahal, setiap orang hanya bisa mengolah sekitar 30 petak tanah per hari. Jika dilihat dari Tim Adjudikasi percepatan dan gugus tugas yang beranggotakan sekitar 14 orang dan ditambah beberapa tambahan pegawai yang diperlukan masih belum dapat melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara efektif dengan jumlah yang sangat banyak. Sumber daya manusia dapat menjadi tantangan sekaligus hambatan dalam implementasi suatu kebijakan. Adapun tantangan dan hambatan implementasi kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam penerbitan sertipikat tanah secara menyeluruh di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo adalah keterbatasan tenaga petugas. Dalam prakteknya, hanya ada 4 petugas lapangan di satu kecamatan, sedangkan jumlah orang yang dilayani di satu kecamatan bisa mencapai 100 kebutuhan sertipikat, sehingga petugas harus bekerja keras untuk menyelesaikan pekerjaannya.

3. Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang)

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidak sepenuhnya menjadi kewenangan BPN, karena ada keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PPAT/Notaris untuk membuat akta sebagai syarat penerbitan akta. Persyaratan biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan sertipikat merupakan salah satu faktor penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini masyarakat memiliki kesan bahwa mendapatkan sertipikat itu mahal, memakan waktu lama dan rumit. Biayanya mahal karena harus membayar akte, pajak penghasilan (PPh), dan BPHTB, serta prosesnya lama karena butuh waktu mengurus sertipikat, membayar pajak, dan mengurus administrasi di BPN.

4. Tanah ulayat

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan penjelasan tentang Hak Ulayat yang dalam literatur hukum adat disebut (*beschikkingsrecht*). Hak ulayat sebagai istilah yuridis teknis adalah hak yang melekat sebagai kompetensi yang khas pada masyarakat hukum adat, berupa kewenangan untuk mengelola dan mengatur tanah secara utuh yang sah secara internal dan eksternal. Sedangkan Ulayat berarti wilayah, sehingga tanah ulayat adalah tanah masyarakat hukum adat tertentu. Tanah ulayat atau tanah adat juga dapat menjadi salah satu kendala bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mensukseskan pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hal ini dikarenakan di daerah pinggiran masih terdapat beberapa tanah ulayat yang sedikit kesulitan dalam pendaftaran tanahnya, karena tidak mungkin dilakukannya pendaftaran tanah dengan pemilik puluhan bahkan ratusan orang, dan juga tidak mungkin untuk mendaftarkan tanah atas nama kepala adat/kepala suku dari daerah yang bersangkutan.

Berbagai upaya telah dilakukan oleh pemerintah untuk mensukseskan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), upaya tersebut antara lain dengan mengadakan sosialisasi kepada

masyarakat melalui aparaturnya pemerintah hingga tingkat Camat dan Lurah sehingga timbul kesadaran masyarakat untuk memanfaatkannya. Program PTSL ini untuk meningkatkan jumlah masyarakat memiliki sertifikat kepemilikan tanah. Dengan turun langsung ke lapangan sesuai lokasi PTSL yang telah ditentukan didampingi oleh kepala desa/kelurahan setempat untuk memudahkan pemerintah mengetahui keadaan atau kondisi tanah di lokasi tersebut, sebagai bentuk kepedulian pemerintah terhadap masyarakat dalam memperoleh sertifikat, dan menghapus paradigma yang selama ini ada di masyarakat tentang pemerintahan, bahwa pemerintah serius dalam program ini. Kemudian upaya lain Kantor Pertanahan Kota Probolinggo mengadakan pemotongan pajak PTSL sebesar 75% sehingga masyarakat hanya perlu membayar 25%.⁴⁵

3.2.3 Solusi Hambatan

Solusi dari kendala yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Probolinggo dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, ternyata terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang telah berimplikasi pada tidak lancarnya proses pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Untuk mengatasi permasalahan yang terjadi, pihak Kantor Pertanahan Kota Probolinggo memberikan beberapa solusi atau upaya penyelesaiannya, beberapa solusi dan upaya tersebut adalah sebagai berikut :⁴⁶

1. Mengatasi kendala teknis

Mengatasi kendala yang terjadi pada bagian teknis di bidang pengukuran yaitu belum tersedianya data yuridis tanah masyarakat dalam melakukan pengukuran antar batas bidang

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Zulkifli Alamsani, Koordinator Panitia Adjudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Probolinggo , Senin 15 Mei 2023.

tanah yang akan diukur, maka Kantor Pertanahan Kota Probolinggo memiliki solusi dengan memindahkan alokasi perencanaan sasaran daerah ke daerah yang lebih diminati masyarakat, atau dengan kata lain memindahkan alokasi perencanaan sasaran sektoral ke daerah yang lebih membutuhkan, sehingga perencanaan sasaran sektoral tetap dapat terpenuhi.

2. Sumber Daya Manusia

Mengatasi atau menyelesaikan kendala yang terjadi ketika pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) suatu wilayah tidak sesuai dengan target rencana yang telah diberikan pemerintah, maka upaya atau solusinya adalah mengembalikan sisa anggaran yang tidak terpakai untuk perencanaan sektor target ke negara. Jadi jelas anggaran yang dikeluarkan pemerintah digunakan sesuai kebutuhan dan alokasinya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Mengenai kendala teknis yang terjadi pada saat pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), untuk mengatasi hal tersebut Kantor Pertanahan Kota Probolinggo khususnya Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masih dapat melakukan persiapan yang lebih baik lagi, seperti melakukan kegiatan sosialisasi beberapa waktu sebelum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), agar masyarakat yang wilayahnya dipilih sebagai lokasi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat menyiapkan berkas-berkas yang diperlukan, dan melakukan persiapan lainnya terkait kebutuhan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

3. Biaya Pajak atas Tanah (PPH dan BPHTB Terhutang)

Mengatasi permasalahan tersebut bisa dilakukan proses pensertipikatan tanah melalui satu atap, dengan cara semua proses ini dilakukan di kantor BPN (misalnya Kantor Pajak dan PPAT ada ruang tersendiri di Kantor BPN), sehingga dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya. Demikian juga, permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018:

1. Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah;
2. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.⁴⁷

Walaupun Pasal 33 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terhutang. Bersamaan dengan ketiadaan aturan PPh dan BPHTB yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

⁴⁷ Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

4. Terkait dengan hak ulayat

Hak ulayat di beberapa daerah terpencil sendiri masih belum terpetakan secara sempurna, dari pihak Kantor Pertanahan Kota Probolinggo setelah melakukan pemetaan belum melakukan tindakan apapun, yang dilakukan hanya memindahkan target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ke daerah yang lebih membutuhkan. Seharusnya setiap Kantor Pertanahan yang ada di daerah bisa berdiskusi dengan tokoh-tokoh hak ulayat dan masyarakat setempat terkait status hak atas tanah tersebut. Sehingga semua bidang tanah dapat bersertipikat dengan baik. Mengenai peranan pemerintah dan upaya untuk meningkatkan pendaftaran tanah dengan menyusun strategi percepatan pelaksanaan pendataan yuridis, mengintegrasikan pendataan fisik dan pendataan yuridis, pemantauan dan evaluasi, penyamaan persepsi dalam pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku, peningkatan koordinasi dalam rangka menyelesaikan hambatan dan permasalahan yang terjadi dalam, memberikan informasi jika ada inovasi, dan mensosialisasikan peraturan perundang-undangan baru terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Hal tersebut semakin diperkuat dengan adanya kegiatan untuk mempercepat efisiensi dan efektifitas dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 yaitu:

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), maka secara bertahap:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis

- Lengkap (PTSL) yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan;
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.
- (2) Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.
- (3) Penugasan pegawai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang diperbantukan untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.⁴⁸

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah sebagai bentuk dukungan dan kesungguhan pemerintah terhadap masyarakat diharapkan dapat meringankan beban masyarakat, sehingga keinginan dan kesadaran masyarakat semakin meningkat untuk mendaftarkan tanahnya agar tercapai target yang ditetapkan pemerintah pusat pada Kantor Pertanahan Kota Probolinggo.

Pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan penyerahan Sertipikat telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada dan telah diterima oleh pemilik tanah, maka akan

⁴⁸ Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

terpenuhi dua kepentingan yaitu, pertama kepentingan pemegang sertipikat akan memberikan kepastian hukum baginya, kedua pentingnya memperkuat asas publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang mengarah ke arah positif, sehingga sertipikat benar-benar merupakan alat bukti yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam kepemilikannya telah terpenuhi.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Probolinggo telah memberikan manfaat sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri ini, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah yang akan diterima oleh masyarakat. Untuk mencapai target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Probolinggo diperlukan dukungan dari dua pihak, tidak hanya dari masyarakat atau pemerintah saja, tetapi kedua unsur tersebut harus saling bersinergi dan saling mendukung mensukseskan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).