

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Yogyakarta

Sri Windarti Woliyono; Beni Hidayat
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

sri.windarti.law17@mail.umy.ac.id; beni.hidayat@umy.ac.id

Abstract

Legal certainty in terms of legal protection for holders of land rights is the aim of land registration, where proof regarding land rights is explained in the final process of land registration, namely a document and land certificate. To support the implementation of land registration, the government is implementing a complete systematic land registration (PTSL) program which is being carried out for the first time simultaneously for all land registration objects in the territory of the Republic of Indonesia in one village/kelurahan area or other equivalent name which includes the collection of physical data and juridical data regarding one or several land registration objects for registration purposes. This research aims to identify factors in the implementation of land registration in Yogyakarta City by the National Land Agency of Yogyakarta City as well as obstacles to the implementation of complete systematic land registration. This research is empirical legal research. The research used primary data and secondary data by conducting interviews with employees of the Yogyakarta National Land Agency. The research results stated that the implementation of complete systematic land registration in the City of Yogyakarta carried out by the Yogyakarta National Land Agency went through several stages. The implementation and stages are in accordance with Ministerial Regulation No. 6 of 2018 concerning Systematic Complete Land Registration and Presidential Instruction Number 2 of 2018 concerning the Acceleration of Land Registration. Factors that become obstacles in implementing complete systematic land registration in the City of Yogyakarta include the lack of enthusiasm from the community and socialization of the Yogyakarta City land agency regarding the importance of a certificate of ownership of the land rights they own in the future and there is still a lot of land in the City of Yogyakarta whose owners do not have complete documents and the land is still in dispute.

Keywords: *Legal Certainty; Legal Protection; PTSL*

Abstrak

Kepastian hukum dalam hal perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah adalah tujuan dari pendaftaran tanah, yang dimana pembuktian terkait hak atas tanah diterangkan pada proses akhir pendaftaran tanah yaitu sebuah dokumen dan sertifikat tanah. Untuk mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut pemerintah menyelenggarakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) program yang dilakukan pertama kali secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di wilayah republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lain yang setingkat dengan itu yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta serta faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Dalam penelitian menggunakan data primer dan data sekunder dengan melakukan wawancara dengan pegawai Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta. Hasil penelitian menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota

Yogyakarta yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta melalui beberapa tahap. Pelaksanaan dan tahapan tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Menteri No.6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Intruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah. Faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Yogyakarta diantaranya kurangnya antusiasme masyarakat dan sosialisasi badan pertanahan Kota Yogyakarta akan pentingnya suatu Sertifikat kepemilikan hak atas tanah dimilikinya di kemudian hari serta masih banyaknya tanah di Kota Yogyakarta yang pemilikinya tidak memiliki berkas lengkap dan tanahnya masih bersengketa.

Kata Kunci: Kepastian Huku; Perlindungan Hukum; PTSL

PENDAHULUAN

Manusia dan tanah dalam kehidupan pada hakikatnya merupakan dua hal yang tidak dapat berpisah satu sama lain. Tanah mempunyai nilai yang amat besar bagi manusia karena seluruh kebutuhan manusia berkaitan dengan tanah dan manusia kembali padanya sejak lahir hingga meninggal. Tanah tidak hanya dipandang sebagai komoditas yang mempunyai nilai ekonomi saja, namun hubungan antara tanah dan pemilikinya melibatkan nilai-nilai budaya, spiritual, ekonomi serta adat tertentu. Bagi pemerintah, tanah selalu dibutuhkan untuk pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah.¹

Sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis serta memiliki nilai sosial dan politik dan pertanahan keamanan yang tinggi salah satunya adalah Tanah. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan pertanahan haruslah merupakan bagian yang tak terpisahkan (integral) dari Kebijakan Pembangunan Nasional, hal tersebut diatur pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan "*bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*".²

¹Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. (2013). *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Yogyakarta. Liberty Yogyakarta, p.1.

²Achmad Rubaie. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang. Bayumedia Publishing. p.1

Tanah mempunyai peran penting bagi kehidupan manusia dalam masyarakat. Tercukupinya kebutuhan manusia akan bahan pangan, dikarenakan manusia mampu mengolah dan mendayagunakan tanah. Kemampuan tersebut ternyata tidak terbatas pada usaha untuk mencukupi bidang pangan saja, melainkan untuk usaha-usaha yang lebih luas yang menyangkut perkembangan kehidupan seperti tanah untuk perumahan, pendirian bangunan industri, perkantoran, pendidikan, tempat ibadah dan berbagai keperluan lainnya.

Pengarahan yang lengkap terkait pemilikan, pemanfaatan, penggunaan dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah sangat diperlukan oleh masyarakat mengingat pentingnya makna sebuah tanah. Semua itu bertujuan untuk menghindari terjadinya sengketa pertanahan, baik sengketa harta benda maupun tuntutan hukum yang dibuat oleh pemiliknya.³

Prodjodikoro dalam bukunya yang berjudul Hukum Perdata tentang Hak Atas Benda, mengemukakan bahwa masalah pertanahan adalah masalah yang sentral dan starategis dalam kehidupan manusia. Dengan demikian penulis dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi penyebab terjadinya konflik dimasyarakat yakni penguasaan tanah tanpa hak, sengketa kepemilikan hak atas tanah, tumpah tindih sertifikat, pengusuran atau pembongkaran dan penyerobotan lahan serta masalah lain yang berkaitan dengan tanah.

Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia dapat diperoleh dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengharuskan Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, selain itu juga mewajibkan pemegang hak untuk mendaftarkan tanah yang

³ Gustio Randa. (2023). Identifikasi Potensi Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Teknik Komputer Agroteknologi dan Sains*, Vol. 2, No. 1. p.10.

dimilikinya sesuai dengan peraturan yang ada.⁴ Jaminan kepastian hukum diatur secara khusus dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu “*untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*”.

Ketentuan diatas bermakna bahwa sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus dilaksanakan dengan kegiatan pendaftaran tanah baik milik masyarakat maupun badan hukum ke dinas pertanahan agar memperoleh jaminan hukum atas tanah yang dimilikinya

Pendaftaran tanah dianggap sebagai sarana untuk menjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan kepemilikan tanah. Keinginan untuk menyelesaikan pekerjaan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia kini menjadi prioritas utama Kementerian Agraria dan Perencanaan Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional. Program pendaftaran tanah secara sistematis ini diimplementasikan pada tahun 2016 dan ditargetkan pada tahun 2025, seluruh bidang tanah di Indonesia dapat terpetakan. Presiden Joko Widodo menargetkan 60 juta bidang tanah dapat terdaftar dalam waktu 5 tahun.⁵

Status dan kedudukan hukum dari tanah milik pihak-pihak yang bersangkutan akan lebih mudah diketahui dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah. Selain status dan kedudukan hukum, pihak-pihak tersebut lebih rinci memahami letak, luas, pemilik, batasan-batasan dan beban apa yang ada diatasnya.⁶

⁴Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanot. (1985). *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta. Ghalia Indonesia. p.19

⁵Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, 2018, *Presiden Jokowi Teken Inpres Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. <https://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/> (diakses pada 15 september pukul, 22:12 WIB)

⁶Effendi Perangian. (1991). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. CV. Rajawali. p. 95

Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal tersebut dapat terwujud melalui dua upaya yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.⁷

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, diterangkan lebih lanjut pada peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang mula-mula adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1961 Nomor 28-TLNRI Nomor 2171. Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 Nomor 59-TLNRI Nomor 3696.

Pasal 1 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan secara teratur, meliputi pengumpulan pengolahan pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta daftar mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat dan tanda bukti bagi bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani”.⁸ Sedangkan pada UUPA Pasal 19 ayat (3) menerangkan “Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara masyarakat,

⁷Urip Santoso. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta. Prenadamedia Group. p. 277-278

⁸I Ketut Oka Setiawan. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta Timur. Sinar Grafika. p. 13

keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria”.⁹

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955 Kepres terkait Pembentukan Kementerian Agraria, Presiden Republik Indonesia membentuk Kementerian Pembentukan Kementerian Agraria yang disamakan dengan Pendaftaran Tanah dan Pedoman Pelaksanaannya di Indonesia, yang kepemimpinannya diketuai langsung Menteri Agraria. Sasaran tugas kementerian Agraria adalah:

1. Menyiapkan penyusunan peraturan Perundang-undangan Agraria nasional;
2. Secara umum Menyelenggarakan serta mengamati dengan cermat undang-undang agrarian nasional serta memberi pedoman kepada pemimpin terkait pelaksanaannya secara khusus;
3. Melaksanakan upaya agar melengkapi derajat serta ketegasan hak atas tanah bagi rakyat.¹⁰

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 paska lahirnya UUPA telah memperluas lapangan pekerjaan Kementerian Agraria melalui aktifitas reforma agraria dan penggunaan lahan/tanah. Pada waktu berdirinya, Kementerian Agraria memiliki 4 pilar yang terdiri dari: ¹¹

1. Pilar Hak guna tanah (Kementerian Agraria);
2. Pilar Pendaftaran Tanah (Dinas Pendaftaran Tanah);
3. Pilar reforma agraria;
4. Pilar *land use* atau penggunaan lahan tanah dimana direktorat Tata Bumi Departemen Pertanian merupakan sumber utamanya (tidak bersumber dari Direktorat Tata Ruang Departemen Pekerjaan Umum).

⁹Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

¹⁰Sigit Sapto Nugroho, dkk. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo. Kafilah Publishing. p. 119.

¹¹*Ibid*, p. 120.

Pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan memberikan ketegasan hukum dan pengamanan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pada akhir proses pendaftaran tanah, dihasilkan bukti berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah, yang mencakup Salinan buku tanah dan surat ukur.¹²

Pendaftaran bidang tanah dilakukan secara menyeluruh sesuai dengan pesan yang tercantum pada Pasal 19 UUPA di negara Indonesia. Pemerintah telah membuat program percepatan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) hingga tahun 2025. Pada tahun 2018 tanggal 13 februari, Presiden ke enam Negara Republik Indonesia Joko Widodo dalam dukungannya terkait pelaksanaan program ini, dikeluarkan Intruksi Presiden terkait Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Indonesia dalam hal ini Intruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018.¹³

Mendukung implementasi PTSL disemua wilayah Indonesia, Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indoensia menggelar program PTSL. Melalui Upaya ini, diharapkan bahwa program program PTSL yang dikembangkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan pengaruh terhadap tertib hukum administrasi pertanahan dan juga memacu perkembangan taraf perekonomian warga yang berstatus kurang mampu.¹⁴ Sertifikat tanah yang diperoleh Masyarakat diharapkan akan memiliki nilai yang berharga, memungkinkan mereka menggunakannya sebagai jaminan di instatnsi perbankan dan instansi pendanaan lainnya.

¹²Urip Santoso, *Op. Cit*, p. 4-5.

¹³Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. (2018). *Presiden Jokowi Teken Inpres Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. <https://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/> (diakses pada 15 september pukul, 22:27 WIB)

¹⁴ Dian Aries Mujiburohman. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertahanan*. Vol. 4, No. 1. p. 90.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diselenggarakan diseluruh daerah di Indonesia, termasuk Kota Yogyakarta. Hal ini dikarenakan masih banyak masyarakat kurang mengetahui pentingnya memiliki legalitas akan tanah yang dimilikinya. Hal ini dikarenakan masyarakat tidak mengetahui cara untuk mensertifikatkan tanahnya serta masyarakat juga minim pemahaman terkait konsep penyelenggaraan aktifitas pendaftaran tanah oleh Pemerintah yang dalam hal ini juga terhitung sebagai program/agenda Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh BPN Kota Yogyakarta.

Beberapa faktor fundamental pemicu sebagian Masyarakat belum mendaftarkan hak atas tanah yang mereka miliki adalah minimnya Tingkat Pendidikan yang membuat mereka kurang memahami proses pendaftaran hak-hak atas tanah. Selain itu, jika dilihat dari sisi ekonomi dan pendidikan, dapat dilihat bahwasanya banyak dari mereka asalnya masuk dalam ketgori wilayah yang belum berkembang atau belum maju, sehingga mengalami hambatan dalam menentukan persiapab pendanaan untuk pendaftaran hak kuasa tanah.

Perselisihan atau permasalahan masih terus muncul karena tidak terealisasinya pendaftaran hak atas tanah secara menyeluruh, yang dalam hal ini pemerintah sebagai entitas atau *stakeholder* yang berwenang terkait pendaftaran hak atas tanah menimbang untuk melaksanakan program tersebut dengan tujuan untuk mencegah terjadinya konflik atau sengketa di masa mendatang.¹⁵

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 adalah negara hukum (UUD) yang memberikan jaminan dan perlindungan Pasal 19 ayat

¹⁵ Bambang Surato, Supadno. (2023). Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *The Indonesian Journal of Public Administration*, Vol.9, No.01. p.28

(1) Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁶ Kewarganegaraan Indonesia mencakup hak warga negara agar memperoleh, memiliki dan menggunakan kuasa terhadap tanahnya sesuai kehendak dan masih dalam batasan aturan yang berlaku.¹⁷

Terdaftar hak atas tanah, membuat Masyarakat akan memperoleh sertifikat hak milik tanah sebagai bukti yang sah tentang kepemilikan tanah mereka. Sertifikat ini digunakan sebagai alat untuk membuktikan status masyarakat sebagai pemilik sah dari tanah tersebut, sehingga masyarakat yang mempunyai hak guna tanah terjamin dan terlindungi secara hukum.

Saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sedang menggelar proses penyertifikatan tanah secara massal melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia.¹⁸

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, atau PTSL, adalah proses pendaftaran tanah yang dilakukan di seluruh wilayah Republik Indonesia di satu wilayah desa/kelurahan atau setingkatnya. Kegiatan ini mencakup pengumpulan data fisik dan data hukum mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.¹⁹

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah inisiatif pemerintah yang mencakup pembiayaan pembuatan sertifikat tanah yang didukung oleh pemerintah. Oleh karena itu, peserta program ini tidak perlu mengeluarkan biaya dalam jumlah besar. Dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap maka diharapkan bagi masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya dapat mendaftarkan tanahnya dan

¹⁶Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

¹⁷Adrian Sutedi. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika. p. 1.

¹⁸Henry Sinaga. (2018). *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik Kompilasi Tulisan tentang Carut Marut Regulasi di Indonesia*. Bandung, PT Citra Aditya Bakri. p 45.

¹⁹Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

mendapatkan sertifikat hak guna tanah melalui program ini. Namun dengan adanya program ini tidak menutup kemungkinan akan timbul kendala dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Maka dari itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait sistem pendaftaran tanah melalui bentuk penulisan dengan judul “*Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Yogyakarta*”.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Yogyakarta

Adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pertama kali muncul sebagai respons terhadap penerbitan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Operasi Nasional Agraria lewat Pendaftaran Tanah Sistematis. Meskipun Agenda Operasi Nasional Agraria tidak sepenuhnya memenuhi kebutuhan masyarakat pada saat itu, PTSL dihadirkan sebagai program pendaftaran tanah yang bersifat sistematis dan memiliki pendekatan konseptual yang berbeda. Penting untuk disadari bahwa dari segi yuridis, tidak semua bidang tanah dapat mendapatkan sertifikat.²⁰

Selanjutnya, sesuai dengan petunjuk teknis pendaftaran tanah sistematis lengkap, panitia adjudikasi percepatan melakukan analisis terhadap data yuridis yang diinventarisasi. Analisis ini berfokus pada data kepemilikan yang menunjukkan relasi hukum dari partisipan pendaftaran tanah secara sistematis dengan tanah yang didaftarkan. Hasil pendataan data tersebut diklasifikasikan menjadi empat kluster, sebagai berikut:²¹

²⁰ Wahyuni. (2017). *Problematika Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Alternatif Penyelesaiannya (Studi Kasus di Provinsi Sumatera Utara)*, Puslitbang Kementerian ATR/BPN, Jakarta Pusat.

²¹ Septina Maryanti P. (2017). *Paper Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*, Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta Pusat.

1. Kluster 1 (satu) mencakup bidang tanah yang memiliki data yuridis yang melengkapinya ketentuan penerbitan sertifikat hak atas tanah;
2. Kluster 2 (dua) mencakup bidang tanah yang memiliki data yuridis yang melengkapinya ketentuan penerbitan sertifikat, akan tetapi ditemukan perkara di Pengadilan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.
3. Kluster 3 (tiga) yaitu data yuridis pada bidang tanah yang penerbitan sertifikat dan pembukuannya tidak bisa dilakukan akibat:
 - a. Subyek Warga Negara Asing, Badan Hukum swasta, subyek tidak bersedia mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - b. Obyek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III Obyek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente;
4. Kluster 4 mencakup situasi di mana subjek dan objek tidak memenuhi syarat untuk pendaftaran tanah sistematis lengkap karena telah memiliki sertifikat.

Pada BAB III Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pasal 4 Ayat (4) Nomor 6 Tahun 2018, menyatakan bahwa “pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan mulai dari tahapan perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas penyuluhan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, penelitian data yuridis 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 samapi kelaporan”.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan Staff Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta menjelaskan bahwa pada program

kegiatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bentuk pelaksanaannya sudah dilakukan berdasarkan aturan dan kebijakan yang ada. Adapun kegiatan pelaksanaan PTSL di Kota Yogyakarta terdiri dari:

1. Perencanaan dan Persiapan

Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap harus melalui tahapan seperti disebut pada Pasal 4 PMATR/KBPN No. 6 Tahun 2018 yaitu melalui dari penetapan lokasi hingga pelaporan.

Perencanaan dan persiapan merupakan tahap yang penting dalam kegiatan PTSL. Dalam proses perencanaan dan persiapan melibatkan sejumlah sumber-sumber di dalamnya termasuk manusia, dana, kemampuan organisasi, baik oleh pemerintah maupun oleh swasta (Individu atau kelompok untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan oleh pembuat kebijakan). Sebagai pendekatan untuk pengambilan keputusan, yang memperhitungkan baik keputusan yang fundamental maupun keputusan inkremental dan memberikan urutan teratas bagi proses pembuatan fundamental yang memberikan arahan dasar dan proses-proses pembuatan kebijakan dan inkremental jalan bagi keputusan-keputusan ini tercapai²².

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan satgas PTSL Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta bahwasanya dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2017 dan Tahun 2018, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta melakukan pertemuan untuk mempersiapkan percepatan penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap²³. Adapun materi dalam pertemuan tersebut adalah:

- a. Perancangan dan *time scheedule*;

²² Solochin Abdul Wahab. (2014). *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*, Jakarta, Bumi Aksara, p. 19.

²³ Hasil Wawancara dengan Supriyanti dan Priyanti, Staf Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, pada tanggal 07 Desember 2023

Adanya perancangan matrik perencanaan percepatan penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

b. Penetapan lokasi;

Pengidentifikasian bidang tanah di Kota Yogyakarta yang belum terdaftar;

c. Perencanaan percepatan/akselerasi pelaksanaan pendaftaran sistematis Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta di antaranya yaitu:

i. Mencetak Mencetak Peta Kerja atau *base map* di 45 Kelurahan dengan ukuran A0;

ii. Mencetak 45 register dengan dasar buku register HPPT di 45 Kelurahan;

iii. Menyusun buku daftar normatif di 45 Kelurahan.

2. Penetapan Lokasi

“Penetapan lokasi kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menetapkan lokasi kegiatan PTSL wilayah kerjanya, penetapan lokasi tersebut juga dilakukan dalam satu wilayah kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan” sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018.

Adapun penetapan lokasi PTSL Tahun 2017 dan 2018 di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Penetapan lokasi PTSL 2017

No.	LOKASI PTSL		Jumlah Bidang
	KECAMATAN	KELURAHAN	
1.	Kraton	1. Penembahan	232
		2. Patehan	122
		3. Kadipaten	144
2.	Gondomanan	4. Prawirodirjan	145

3.	Mergangsan	5. Keprakan	167
		6. Wirogunan	248
		7. Brontokusuman	209
4.	Danurejan	8. Bausasran	63
		9. Suryatmajan	24
		10. Tegalpanggung	54
5.	Pakualaman	11. Gunugketur	118
		12. Purwokinanti	168
6.	Umbulharjo	13. Mujamuju	154
		14. Warungboto	116
		15. Giwangan	130
		16. Semaki	119
		17. Tahunan	215
7.	Jetis	18. Gowongan	151
		19. Bumijo	76
		20. Cokrodingratan	44
8.	Wirobrajan	21. Patangpuluhan	225
		22. Pakuncen	215
		23. Wirobrajan	215
		24. Tegalrejo	89
9.	Tegalrejo	25. Kricak	10
		26. Karangwaru	86
		27. Bener	18
10.	Gedongtengen	28. Pringgokusuman	111
		29. Sosromenduran	64
11.	Mantirejon	30. Mantirejon	213
		31. Gedongkiwo	247
		32. Suryodiningratan	114
12.	Gondokusumanan	33. Terban	30
		34. Kotabaru	10
		35. Baciro	47

		36. Demangan	22
		37. Klitren	13
13.	Kotagede	38. Prenggan	163
		39. Purbayan	208
		40. Rejowinangun	82
14.	Ngampilan	41. Ngampilan	174
		42. Notoprajan	180
Jumlah	14 Kecamatan	42 Kelurahan	5.100 bidang

Sumber: Data Kesekretariatan PTSL 2017

Tabel 2. Realisasi Fisik PTSL Tahun 2017

No.	LOKASI PTSL		JUMLAH BIDANG	
	KECAMATAN	KELURAHAN	K1	K3
1.	Kraton	1. Penembahan	7	69
		2. Patehan	11	1
		3. Kadipaten	23	6
2.	Gondomanan	4. Prawirodirjan	22	223
		5. Ngupasan	20	11
3.	Mergangsan	6. Keparakan	14	110
		7. Wirogunan	26	257
		8. Brontokusuman	16	367
4.	Danurejan	9. Bausasran	29	69
		10. Suryatmajan	1	27
		11. Tegalpanggung	16	54
5.	Pakualaman	12. Gunugketur	4	1
		13. Purwokinanti	13	16
6.	Umbulharjo	14. Mujamuju	35	105
		15. Warungboto	17	22
		16. Giwangan	18	50
		17. Semaki	14	4
		18. Tahunan	47	2

		19. Pandeyan	31	38
		20. Sorosutan	13	71
7.	Jetis	21. Gowongan	60	202
		22. Bumijo	36	140
		23. Cokrodiningratan	40	11
8.	Wirobrajan	24. Patangpuluhan	9	199
		25. Pakuncen	77	6
		26. Wirobrajan	57	3
		27. Tegalrejo	20	2
9.	Tegalrejo	28. Kricak	14	8
		29. Karangwaru	16	2
		30. Bener	20	42
10.	Gedongtengen	31. Pringgokusuman	93	8
		32. Sosromenduran	59	19
11.	Mantrijeron	33. Mantrijeron	60	1
		34. Gedongkiwo	70	0
		35. Suryodiningratan	37	10
12.	Gondokusumanan	36. Terban	66	356
		37. Kotabaru	0	85
		38. Baciro	61	13
		39. Demangan	17	515
		40. Klitren	13	346
13.	Kotagede	41. Prenggan	19	133
		42. Purbayan	5	7
		43. Rejowinangun	17	21
14.	Ngampilan	44. Ngampilan	49	2
		45. Notoprajan	138	36
Jumlah	14 Kecamatan	45 Kelurahan	1.430	3.670

Sumber: Data Kesekretariatan PTSL 2017

Tabel 3. Penetapan Lokasi PTSL 2018

No.	LOKASI PTSL	Jumlah Bidang
-----	-------------	---------------

	KECAMATAN	KELURAHAN	
1.	Kraton	1. Penembahan	348
		2. Patehan	312
		3. Kadipaten	404
2.	Gondomanan	4. Prawirodirjan	199
		5. Ngupasan	312
3.	Mergangsan	6. Keparakan	206
		7. Wirogunan	345
		8. Brontokusuman	273
4.	Danurejan	9. Bausasran	173
		10. Suryatmajan	71
		11. Tegalpanggung	211
5.	Pakualaman	12. Gunungketur	124
		13. Purwokinanti	217
6.	Umbulharjo	14. Mujamuju	382
		15. Warungboto	124
		16. Giwangan	268
		17. Semaki	86
		18. Tahunan	323
		19. Pandeyan	312
		20. Sorosutan	559
7.	Jetis	21. Gowongan	240
		22. Bumijo	948
		23. Cokrodiningratan	408
8.	Wirobrajan	24. Patangpuluhan	223
		25. Pakuncen	261
		26. Wirobrajan	152
		27. Tegalrejo	90
9.	Tegalrejo	28. Kricak	214
		29. Karangwaru	168
		30. Bener	175

10.	Gedongtengen	31. Pringgokusuman	340
		32. Sosromenduran	158
11.	Mantrijeron	33. Mantrijeron	248
		34. Gedongkiwo	387
		35. Suryodiningratan	341
12.	Gondokusumanan	36. Terban	298
		37. Kotabaru	94
		38. Baciro	92
		39. Demangan	139
		40. Klitren	438
13.	Kotagede	41. Prenggan	528
		42. Purbayan	140
		43. Rejowinangun	133
14.	Ngampilan	44. Ngampilan	305
		45. Notoprajan	190
Jumlah	14 Kecamatan	45 Kelurahan	11.959

Sumber: Data Kesekretariatan PTSL 2018

Tabel 4. Realisasi Fisik PTSL 2018

No.	LOKASI PTSL		JUMLAH BIDANG		
	KECAMATAN	KELURAHAN	K1	K3	K4
1.	Kraton	1. Penembahan	55	278	15
		2. Patehan	6	263	43
		3. Kadipaten	6	383	15
2.	Gondomanan	4. Prawirodirjan	10	104	85
		5. Ngupasan	2	194	116
3.	Mergangsan	6. Keparakan	13	75	118
		7. Wirogunan	44	244	57
		8. Brontokusuman	29	92	152
4.	Danurejan	9. Bausasran	5	129	39
		10. Suryatmajan	1	23	47

		11. Tegalpanggung	16	137	58
5.	Pakualaman	12. Gunugketur	7	64	53
		13. Purwokinanti	3	136	78
6.	Umbulharjo	14. Mujamuju	10	139	233
		15. Warungboto	7	75	42
		16. Giwangan	1	77	190
		17. Semaki	6	32	48
		18. Tahunan	47	126	150
		19. Pandeyan	8	82	222
		20. Sorosutan	15	193	351
7.	Jetis	21. Gowongan	0	149	91
		22. Bumijo	54	781	113
		23. Cokrodiningratan	15	321	72
8.	Wirobrajan	24. Patangpuluh an	14	143	66
		25. Pakuncen	48	116	97
		26. Wirobrajan	17	57	78
		27. Tegalrejo	4	66	20
9.	Tegalrejo	28. Kricak	23	63	128
		29. Karangwaru	35	49	84
		30. Bener	15	125	35
10.	Gedongtengen	31. Pringgokusuman	13	264	63
		32. Sosromenduran	5	43	110
11.	Mantrijeron	33. Mantrijeron	26	94	128
		34. Gedongkiwo	79	156	152
		35. Suryodiningratan	42	175	124
12.	Gondokusumanan	36. Terban	36	40	222
		37. Kotabaru	0	77	17
		38. Baciro	41	36	15
		39. Demangan	2	27	110
		40. Klitren	25	342	71

13.	Kotagede	41. Prenggan	15	70	443
		42. Purbayan	17	69	54
		43. Rejowinangun	5	19	109
14.	Ngampilan	44. Ngampilan	25	20	77
		45. Notoprajan	9	75	106
Jumlah	14 Kecamatan	46. 45 Kelurahan	856	6.406	4.697

Sumber: Tabel Kesekretariatan PTSL 2018

3. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL

Setelah penetapan lokasi, atau perubahan penetapan lokasi, Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL. Susunan Panitia Ajudikasi PTSL yaitu sebagai berikut:

- a. Ketua Panitia juga sebagai anggota yang diduduki oleh seorang staf Kantor Pertanahan;
- b. Wakil Ketua yang berasal dari staf kantor pertanahan yang juga sebagai anggota memahami perihal infrastruktur pertanahan.
- c. Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria yang juga sebagai anggota memahami perihal hubungan hukum pertanahan;
- d. Sekretaris yang dijabat oleh seorang staf Kantor pertanahan;
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang pengurus Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.²⁴

Anggota komisi Ajudikasi PTSL pada kondisi situasional dapat diangkat dari staf departemen lain di departemen tersebut selain departemen hubungan hukum keagrariaan dan infrastruktur keagrariaan di kantor wilayah dan lahan kantor BPN.

²⁴ Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

Dengan menimbang ketersediaan sumber daya pelaksana, masing-masing komisi Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.²⁵

Tujuan dari pemerintah untuk membentuk Panitia Ajudikasi ialah untuk membantu Pendaftaran Tanah awal di desa-desa, serta membantu untuk membuktikan kepemilikan tanah-tanah eks hukum adat yang dikonversikan menjadi tanah hak-hak yang terdapat di dalam UUPA, baik yang memiliki alat bukti kepemilikan tanah maupun yang tidak memiliki alat bukti kepemilikan.

Pembentukan dan Penetapan panitia adjudikasi PTSL tertuang dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang. Dalam pasal 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata/Ruang menjelaskan mengenai adanya pembagian tugas masing-masing agar program PTSL ini dapat berjalan sebagaimana mestinya.

4. Penyuluhan

a. Kegiatan Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2017

Kegiatan penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan awal mulanya oleh Pemerintah Kota Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta di auditorium Dinas Perizinan Balai Kota Yogyakarta. Proses penyuluh direalisasikan di seluruh daerah di kota yogyakarta tepatnya di 45 kelurahan. Sosialisasi PTSL Tahun 2017 melalui videotron dan baliho di lokasi-lokasi strategis, *banner* disetiap kelurahan dan kegiatan sosialisasi PTSL juga lewat permintaan tertulis dari penduduk setempat.

b. Kegiatan Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018

²⁵ Pasal 13 ayat (5) Peraturan Menteri Agrari dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

Penyuluhan yang di selenggarakan pada tahun 2018 diadakan di Ruang Atas Kompleks Balai Kota Yogyakarta, diselenggarakan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Himbauan terkait PTSL ini dilakukan di 45 Kelurahan di seluruh Kota Yogyakarta, baik di rumah penduduk maupun di Balai RT/RW yang ada di daerah kota tersebut. Selain itu, sosialisasi PTSL juga dilakukan melalui Permohonan Tertulis yang diajukan oleh warga.

Adapun himbauan terkait PTSL ini diselenggarakan dengan menyampaikan informasi-informasi yang jelas sebagai berikut:

- a. Keuntungan untuk warga, pemerintah dan negara atas hasil pengimplementasian agenda PTSL;
- b. Menentukan dan membuat batas-batas pada setiap bidang tanah;
- c. Penyiapan dokumen yuridis;
- d. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satuan tugas Fisik dan Satuan tugas Yuridis;
- e. Hasil akhir program PTSL;
- f. Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL akan menyiapkan pendanaan;
- g. Estimasi pendanaan dan/atau pajak yang akan di bebankan kepada peserta kegiatan PTSL.

5. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah

Pengumpulan data fisik dilakukan dengan mengukur dan memetakan bidang tanah menggunakan teknologi survei dan pemetaan seperti drone, sistem penentuan posisi global "GPS", stasiun referensi yang beroperasi terus menerus (CROCS), total stasiun, pengukur jarak dan teknologi lainnya. Pemanfaatan peta citra atau gambar permukaan bumi yang diperoleh dari sensor penginderaan jauh juga digunakan

sebagai hal fundamental untuk pembuatan peta pendaftaran. Pelaksanaan Pengumpulan Data Fisik ini dilakukan oleh Satuan tugas Fisik yang mengacu pada ketentuan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 15 ayat (1). Begitu pula dengan pengumpulan Data Yuridis dilakukan oleh Satuan tugas Yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 20.

Berikut pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

a. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah 2017

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu supriyanti selaku Satgas PTSL Tahun 2017 bahwasanya terdapat 5.100 bidang menjadi 1.430 bidang Kluster 1 dan 3.670 bidang Kluster 3 dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah.

b. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah 2018

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Riyanti selaku Satgas PTSL Tahun 2018 bahwasanya terdapat 11.595 bidang berdasarkan hasil fisik berupa 3 Kluster yaitu Kluster 1 sejumlah 865 bidang, kluster 3 sejumlah 6.406 bidang Kluster dan Kluster 4 sejumlah 4.679 bidang.

6. Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan guna memverifikasi keterangan yang terdapat dalam data yuridis agar sesuai dengan kondisi aktual di lapangan. Proses ini melibatkan penggalian informasi terkait kesamaan nama dan kedudukan atau jabatan peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Selain itu, dilakukan

perbandingan antar informasi yang tercatat dalam lembar isian pendataan dan dokumen/data yuridis dengan realitas status penguasaan tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Satgas PTSL bahwasannya setelah dilakukan pengukuran oleh Ketua Panitia Ajudikasi dan didampingi oleh Lurah lokasi kegiatan PTSL dilakukannya penyesuaian dengan apa yang tercantum di alas haknya, memeriksa antara bidang tanah alas hak dan dilakukannya juga penyesuaian antara nama peserta dan profesinya sebagai pemilik bidang tanah dan peserta Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL).

7. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah Serta Pembuktian Hak

Dilakukan publikasi data fisik dan data hukum di lapangan serta pembuktian hak. Untuk menghormati asas keterbukaan atau biasa di kenal asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah, maka dilakukan publikasi data yang aktual dan sah atau juga sering disebut dengan data fisik dan data yuridis. Kegiatan data fisik dan data yuridis bidang tanah didokumentasikan dalam daftar isian 201B yang kemudian dipublikasikan di papan pengumuman atau papan informasi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan juga di setiap papan informasi kelurahan. Penyerahan kewenangan kegiatan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta meliputi:

- a. Penandatanganan Buku Tanah;
- b. Pengumuman;
- c. Pengesahan data fisik dan data yuridis Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.
- d. Pengakuan atau penegasan hak yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Nomor 44/KEP-34.71/II/2017 tentang Pelimpahan Kewenangan Kegiatan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Kota Yogyakarta.

Sama halnya dengan Tahun 2018 tidak ada yang berbeda dalam pemberian kewenangan kegiatan akselerasi penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Yang berbeda hanyalah pengakuan atau penegasan hak yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Nomor 44/KEP-34.71/II/2018 tentang Pelimpahan Kewenangan Kegiatan Percepatan Pendaftaran Tanah Kota Yogyakarta.

8. Penerbitan Keputusan Pemberian dan Pengakuan Hak Atas Tanah

Penerbitan Keputusan Pemberian Hak, peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diwajibkan menyertakan tanda hasil pelunasan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPH) ketika melakukan pendaftaran hak. Apabila partisipan PTSL belum mampu atau tidak melunasi BPHTB, konsekuensi yang ditanggung pihak tersebut adalah harus menyertakan Surat Pernyataan BPHTB terhutang. Apabila bidang tanah asalnya adalah dari transaksi perdagangan di waktu lampau, di mana pembeli saat ini tidak memiliki bukti pembayaran/pelunasan Pajak Penghasilan (PPH) dari penjual pada masa/waktu tersebut, peserta harus menyusun surat keterangan PPH terhutang. Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewajiban untuk secara berkala menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPH terhutang kepada Bupati/Walikota setempat. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah peserta dapat membuktikan pembayaran BPHTB.

9. Pembukuan dan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Setelah konfirmasi konversi, pengakuan hak, dan penetapan keputusan pemberian hak, langkah selanjutnya adalah mencatat hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan. Segala pembatasan terkait dengan hak tersebut akan dicatat dalam pembukuan hak, dalam hal ini juga

limitasi terkait pemindahan hak dan penggunaan tanah, seperti garis sempadan pantai, sungai, dan wilayah lindung lainnya. Ketua Panitia Ajudikasi melakukan penandatanganan dokumen Tanah dalam hal ini mewakili Kepala Kantor Pertanahan. Apabila tanahnya memenuhi syarat untuk sertifikasi tanah tetapi ada perkara pengadilan (kluster 2), maka haknya harus didaftarkan tanpa mencatat nama orang yang mempunyai hak. Penerbitan sertifikat hak guna tanah setelah adanya putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap dan putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap dan menimbulkan putusan bahwa hak tersebut menjadi milik salah satu pihak. Keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dikeluarkan setelah berakhirnya satu tahun anggaran kegiatan PTSL. Kemudian, Kepala Kantor Pertanahan menandatangani dan menerbitkan Sertifikat Hak atas Tanah. Penerbitan Sertifikat dilakukan tanpa mengganti buku tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat namun terdapat sengketa (Kluster 2), yang merupakan tanah sengketa yang telah melalui mediasi tetapi belum mencapai penyelesaian.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Satgas PTSL bahwasanya aktifitas pembukuan dan publikasi sertifikat hak guna tanah pada dalam daftar isian 208 meliputi 856 bidang tanah, sedangkan pada kluster 3 terdapat 6.406 bidang tanah, tiap-tiap bidang tanah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai (SKT) tanah. Selain itu, beberapa produk PTSL 2017 telah berpindah dari kluster 3 ke kluster 1 dengan jumlah 94 bidang.²⁶

10. Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah

²⁶ Hasil Wawancara dengan Priyanti, Staf Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Yogyakarta, pada tanggal 11 Desember 2023

Setelah menyelesaikan semua tahap, penyerahan Sertifikat hak atas tanah dilakukan kepada peserta PTSL. Sertifikat hanya dapat diserahkan ke entitas yang tercatat pada surat ukur tanah sebagai pemegang hak atau individu yang diwakilkannya. Apabila pemegang hak telah tutup usia, maka sertifikat akan diberikan ke ahli waris atau salahsatu ahli waris melalui perundingan dan kesepakatan yang lain. Untuk Sertifikat tanah wakaf, penyerahannya dilakukan oleh nadzir. Panitia Ajudikasi PTSL bertanggung jawab atas penyerahan Sertifikat ini di setiap kelurahan yang telah dibentuk. Berdasarkan hasil wawancara bersama Satgas PTSL pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta kegiatan penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah Tahun 2017 dan Tahun 2018 telah dibukukan dalam daftar Isian 301A.²⁷

B. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Yogyakarta

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta bahwasanya hambatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta adalah terkait dengan beberapa hal yaitu di antara lain:

1. Penetapan Lokasi

Perubahan target jumlah bidang karena kurang memenuhi target pelaksanaan PTSL;

2. Penetapan Panitia Adjudikasi

Terkendala dengan kecukupan Sumber Daya Manusia yaitu petugas ukur purna tugas serta minimnya SDM pengolahan data pengukuran.

²⁷ Hasil Wawancara dengan Priyanti, Staf Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Yogyakarta, pada tanggal 11 Desember 2023

3. Penyuluhan

Dalam kegiatan penyuluhan kurangnya antusiasme pihak Kelurahan serta masyarakat dalam kegiatan PTSL.

4. Pengumpulan Data Yuridis

Dalam pengumpulan data yuridis terdapat beberapa faktor penghambat yaitu:

- a. Kesulitan menemui Subyek Hak;
- b. Pemilik tanah yang berbatasan kurang berkenan bahkan cenderung apatis ketika Satgas melaksanakan kegiatan pengukuran;
- c. Riwayat kepemilikan yang tidak lengkap, namun register tercatat milik orang lain;
- d. Sebagai ahli waris tidak diketahui keberadaannya dengan mengabaikan bukti identitas maupun tanda tangan pihak-pihak yang tidak diketahui tersebut atau tidak menghilangkan hak waris yang lain;
- e. Mengindung tanpa data yuridis, pemiliknya tidak diketahui keberadaannya dalam hal ini diproses hanya pengukuran tidak terbit sertifikat;
- f. Masyarakat kurang antusias mengikuti program PTSL;
- g. Tidak memiliki alas hak karena menempati tanah wedi kenger, SG, dan PAG.

5. Pelaporan

Dalam hal pelaporan terdapat 2 (dua) hambatan yaitu:

- a. Terhambat dalam sistem aplikasi SKMPP yang mengharuskan untuk menetapkan target bidang pada masing-masing kluster;
- b. Target keuangan anggaran pada aplikasi SKMPP hanya tercantum 1 saja sedangkan untuk Kluster 2 dan 3 tidak di tampilkan aplikasi SKMPP.

6. Badan Pertanahan Kota Yogyakarta turun langsung kelapangan door to door guna mencari tanah yang belum tersertifikat. Seharusnya dikoordinat kelurahan akan

tetapi di Kota Yogyakarta tidak adanya pomnas, sehingga Satgas BPN Kota Yogyakarta harus turun langsung kelapangan guna mengetahui tanah masyarakat yang belum tersertifikatkan.

7. Masyarakat Kota Yogyakarta memiliki tanah yang berukuran kecil dan kebanyakan dari mereka mempunyai anak yang banyak sehingga untuk pembagian tanah susah untuk dilakukan. Karena adanya permasalahan tersebut tidak adanya pendaftaran tanah, menurut masyarakat jika dilakukan pendaftaran tanah maka tanahnya akan terpisah-pisah hingga akhirnya masyarakat memilih untuk tidak mendaftarkan tanahnya.
8. Masyarakat tidak ingin mensertifikatkan tanahnya karena jika tanah tersebut tanah warisan, kemudian ahli warisnya menyebar sehingga membuat masyarakat malas atau tidak ingin menSertifikatkan tanahnya.

KESIMPULAN

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Yogyakarta telah berjalan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Intruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Namun dalam implementasinya Badan Pertanahan Kota Yogyakarta dalam menjalankan program PTSL masih jauh dalam merealisasikan program tersebut. Dapat dilihat dari tidak tercapainya target yang diinginkan Badan Pertanahan Kota Yogyakarta.

Penyebab yang membuat target tidak tercapai pada PTSL di Badan Pertanahan Kota Yogyakarta karena kurangnya antusiasme masyarakat dan sosialisasi pertanahan Yogyakarta akan pentingnya suatu Sertifikat kepemilikan akan hak atas tanah dimilikinya

di kemudian hari serta masih banyaknya tanah di Kota Yogyakarta yang pemiliknya tidak memiliki berkas lengkap dan tanahnya masih bersengketa.

Daftar Pustaka

Buku

Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

Ketut I Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta Timur, Sinar Grafika.

Kolopaking Anita, 2013, *penyelundupan hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia*, Bandung, PT Alumni.

Parlindungan AP, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, C.V Mandar Maju.

Perangian Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, C.V Rajawali.

Prakosa Djoko dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

Rubaie Achmad, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia Publishing.

Sinaga Henry, 2018, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktik Kompilasi Tulisan tentang Carut Marut Regulasi di Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakri.

Sri Erna Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta.

Sutedi Adrian, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.

Jurnal

- Ahmad Ramdani Chairi, Aris Munandar, Djumardin, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10, No. 8, (Juni, 2022)
- Bambang Surato, Supadno, "Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *The Indonesian Journal of Public Administration*, Vol. 9, No. 01, (Juni, 2023)
- Dian Aries Mujiburohman, "Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)", *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertahanan*, Vol. 4, No. 1 (Juli, 2018)
- Gustio Randa. "Identifikasi Potensi Tumpang Tindih Bidang Tanah Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", *Jurnal Teknik Komputer Agroteknologi dan Sains*, Vol. 2, No.1, (Juni, 2023)
- M Iqbal, Herman Bastiaji P, Iin Andriani "Urgensi Pendaftaran Tanah Sebagai Hak Milik Untuk Pertama Kali", *Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol. 2, No. 2, (2022)
- Mira Nova Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6, No. 3 (Oktober-November, 2019)
- Mira Nova Ardani, "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6, No. 1 (Juni, 2019)
- Okto Andi Amalia Handayani Yusriyadi "Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl)", *Notariu*, Vol.12 No.1, (Maret, 2019)
- Raditya Fedar, "Sosialisasi Serta Praktek Sistem Pendaftaran Tanah" *Jurnal Pengabdian Hukum*, Vol. 2. No. 1 (Maret, 2022)

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2018 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955 tentang Pembentukan Kementrian Agraria

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap.

INTERNET

Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, 2018, *Presiden Jokowi Teken Inpres Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, <https://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/>. (diakses pada 15 September 2023, 22:27)

WAWANCARA

Hasil Wawancara dengan Supriyanti, Staf Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Yogyakarta, pada tanggal 07 Desember 2023

Hasil Wawancara dengan Priyanti, Staf Kantor Badan Pertanahan Kota Yogyakarta, Yogyakarta, pada tanggal 12 Desember 2023