

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) PADA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN KONAWE  
(Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang  
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)**

**MUHAMMAD ARIF MULYANTO  
19 111 048**

**ABSTRACT**

The purpose of this study was to determine the Issuance of a PTSL Certificate by the Konawe Regency Land Office based on the Ministerial Regulation of ATR/KBPN Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration and to find out the obstacles to the Implementation of the Issuance of a PTSL Certificate at the Konawe Regency Land Office.

The background of this research is Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia has provided the basis that the earth and water and the natural resources contained therein are controlled by the State and used for the greatest prosperity of the people. legal certainty to land rights holders, in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, it has been emphasized that certificates are strong evidence.

This research method is a normative-empirical legal approach. The normative-empirical legal research method regarding the implementation of normative legal provisions (laws) in action on certain legal events in a society. This type of normative research is a type of research that emphasizes the study of legal science and tries to emphasize the legal rules that apply in relation to the position of land.

The results of this study are the Complete Systematic Land Registration Issuance Process carried out by the Konawe Regency Land Office that is not in accordance with the procedures including the submission of certificates that exceed the provisions and the presence of PTSL participants who have not received the certificate as well as the obstacles experienced by the holding certificate officer including the lack of surveyors. , the broad terrain of the certificate location, the terrain of the certificate which is a mountain slope, and the distance from the Konawe Regency Land Office which is far away.

Keywords: Land, Certificate, PTSL

## PENDAHULUAN

Secara konstitusional, dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran atas ketentuan tersebut di atas selanjutnya Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dengan tujuan untuk memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah, dimana Negara sebagai kekuasaan tertinggi atas rakyat, berkewajiban untuk :

- a. Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut penguasaan bumi, air dan ruang angkasa. dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Di wilayah Negara Indonesia sebagian besar tanah yang dimiliki oleh masyarakat, belum bersertipikat, dan umumnya terdapat di desa-desa dimana masyarakatnya belum mengenal hukum pertanahan. Untuk itu pemerintah melakukan upaya hukum guna menjamin kepastian hukum dengan mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya, sebagaimana

diamanatkan Pasal 19 ayat ( 1 ) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sebagai berikut :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Pelaksanaannya di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian diperbaharui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tercantum dalam Pasal 1 ayat ( 1 ) PP No. 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak dan kepemilikan atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Guna memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah ditegaskan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Orang tidak menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum. Jika selama 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik dan secara fisik nyata menguasainya.

Selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun sesuai dalam perkara di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan demikian jelas sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Pengertian “Sertipikat” adalah :

“Salinan buku tanah dan surat ukur yang telah dijilid menjadi satu bersamasama dengan suatu kertas bersampul yang telah ditetapkan dengan peraturan menteri”. (K. Wantjik Saleh, 1984 : 64)

Kepemilikan sertipikat tanah diperoleh melalui proses pendaftaran haknya kepada Kantor Pertanahan, karena dengan didaftarkannya tanah, maka akan diketahui status tanah tersebut. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada 21 Januari 2015.

Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe sebagai salah satu Kantor Pertanahan di bawah nanggung Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Sulawesi Tenggara pada Tahun Anggaran 2019 Telah melaksanakan PTSL yang sudah direncanakan dengan dukungan dana dari pemerintah pusat melalui APBN dengan jumlah bidang tanahnya yang sudah ditentukan /

terbatas sesuai DIPA (Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran). Penerbitan Sertipikat melalui PTSL dilakukan secara terpadu dan diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat yang berada di wilayah Desa/ Kelurahan dan kecamatan yang telah ditunjuk dan mampu membayar biaya yang telah ditetapkan. PTSL dilaksanakan secara bertahap setiap tahun anggaran yang meliputi seluruh wilayah Indonesia. Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah milik masyarakat melalui PTSL di Kabupaten Konawe, diperlukan studi mengenai proses penerbitan sertipikat PTSL yang akan dijadikan barometer Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe, Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe dan masyarakat dalam melaksanakan PTSL di masa yang akan datang.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian secara ilmiah tentang **“Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe (Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)”**.

## **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana implementasi Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat PTSL oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

2. Apakah yang menjadi faktor kendala Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe?

### **TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mengetahui implementasi Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat PTSL oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Untuk mengetahui faktor kendala Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe.

### **METODE PENELITIAN**

1. Jenis Penelitian

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum normatif-empiris. Metode penelitian hukum normatif-empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu dalam suatu masyarakat. Jenis penelitian normatif merupakan Jenis penelitian yang menekankan pada kajian ilmu hukum dan berusaha menekankan pada kaidah-kaidah hukum yang berlaku sehubungan dengan kedudukan tanah. Di samping itu Penelitian Hukum Empiris adalah yang didasarkan pada adanya gejala berupa kesenjangan antara harapan (*das sollen*) dengan kenyataan (*das sein*) dibidang hukum yang terjadi di dalam

Penerbitan Sertipikat melalui PTSL pada Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe.

## 2. Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penulis mengambil tempat di lokasi Kabupaten Konawe yang lebih tepatnya yaitu di Kantor Kabupaten Konawe, pada dasarnya penulis mengambil tempat ini karena kantor Pertanahan Kabupaten Konawe merupakan perpanjangan (*vertical*) dari Kantor Wilayah Pertanahan ATR/BPN Provinsi Sulawesi Tenggara dan Kementerian ATR/BPN RI. Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe jugalah yang melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan salah satu implementasi dari peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan khususnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah serta peraturan dan ketentuan lainnya.

Target waktu penyelesaian pelaksanaan penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah 1 tahun anggaran, dengan target bidang yang telah ditetapkan oleh Kepala BPN. Sistem pendaftaran yang digunakan disebut

system pendaftaran secara sistematis, artinya pengukuran yang dilaksanakan merupakan satu rangkaian system koordinat.

Berdasarkan wawancara dengan Muhammad Rahman, S.SIT., M.M (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe), menjelaskan bahwa :

“Berpedoman ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis di dasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan Sumber pembiayaannya berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)”. (Wawancara, 07 November 2020).

Menurut penulis, berdasarkan hasil penelitian penulis diatas, Pensertipikatan Bidang Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan di Kabupaten Konawe di peruntukkan untuk seluruh lapisan masyarakat tidak terbatas pada lapisan tertentu hal tersebut bersesuaian dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap : Subyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Adalah Warga Negara Indonesia, Lembaga Sosial dan Lembaga Keagamaan. Dalam Pensertipikatan Tanah menganut azas sederhana, terjangkau, mutakhir, dan azas terbuka

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dilapangan ditemukan bahwa pada proses penerbitan sertipikat melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe, terdapat faktor yang menghambat penerbitan sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu faktor yang disebabkan dari internal Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe.

## 1. Faktor Internal

Berdasarkan observasi penulis, (07 November 2020) didalam kantor pertanahan kabupaten konawe masih terdapat Keterbatasan seperti:

- a. kurangnya pegawai yang bertugas pada bagian pengukuran menjadikan hal tersebut, sebagai salah satu faktor yang mempengaruhi kinerja dalam proses penerbitan sertipikat baik itu sertipikat umum maupun penerbitan sertifikat melalui jalur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kurangnya sarana transportasi untuk ke lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- b. Kurang sarana dan prasarana seperti alat transportasi untuk menuju ke lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, jumlah Komputer dan printer, serta jaringan yang sering eror sehingga menghambat proses penerbitan sertipikat.

Menurut penulis, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah

Dengan adanya kenyataan seperti ini, menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe dalam pelaksanaan pelayanan/pernebitan sertifikat, belum mampu mewujudkan apa yang menjadi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri

ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2. Faktor Eksternal

a. Faktor pemahaman masyarakat mengenai pendaftaran tanah Akibat Kurangnya Sosialisasi

b. Faktor Teknis dari dalam Masyarakat

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dilapangan pada umumnya di Kabupaten Konawe, ditemukan bahwa :

a. Faktor Pemahaman Masyarakat Akibat Kurangnya Sosialisasi

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat/ peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang melakukan pendaftaran tanah (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Aguslan, menyatakan bahwa :

“Kami rasa pihak Kantor Pertanahan kurang melakukan sosialisasi ke masyarakat serta dari pihak Kelurahan yang kurang memberikan informasi karena dari pihak Kelurahan hanya memberikan informasi sama petugasnya dan informasi itu tidak tersampaikan pada seluruh masyarakat peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sehingga kami sebagai masyarakat yang ingin mensertipikatkan tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kurang mendapatkan informasi”. (Wawancara, 10 November 2020)

Menurut penulis dengan adanya ungkapan seperti yang telah diuraikan di atas, ketidak tahuan masyarakat/ peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tentang pelaksanaan Pensertipikatan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan sedikitnya informasi dari pihak Pertanahan dan Desa maka terjadi kesalahan dalam pemenuhan pemberkasan dan lain sebagainya sehingga

pelaksanaan proses penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhambat.

b. Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses Pensertipikatan (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) berlangsung.

Sanggahan/keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang didaftarkan pemohon adalah tanah sengketa sehingga pada saat prosesnya tanah tersebut tidak dilanjutkan oleh panitia yang melakukan pengukuran dan pemetaannya dikembalikan terlebih dahulu kepada pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa permasalahan tanah tersebut telah selesai maka panitia akan melanjutkan kembali pengukuran dan pemetaan yang pernah dilakukannya (Hasil Wawancara, 07 November 2020 Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe, Sahrani, S.Kom). Namun, kadangkala yang terjadi apabila sengketa hak atas tanah telah diselesaikan oleh pihak pemohon maka yang seharusnya adalah dilanjutkan prosedur pendaftarannya. Akan tetapi pemohon harus mendaftarkan kembali lagi dari tahap awal pendaftaran tanah.

c. Faktor Teknis Dari Dalam Masyarakat

Berdasarkan hasil penelitian penulis ditemukan bahwa : masih terdapat beberapa warga masyarakat yang tidak paham tentang proses dan prosedur yang sifatnya teknis, seperti dalam proses pengisian berkas administrasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

## KESIMPULAN

1. Proses Penerbitan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe tidak sesuai prosedur :
  - a. Adanya pungutan biaya pada pemohon (diluar dari biaya patok tanah dan materai 6000) yang dialami oleh Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
  - b. Penyerahan Sertipikat yang melewati batas waktu penyerahan (tahun anggaran berjalan)
  - c. Sertipikat yang diserahkan melalui perantara Lurah/ Kepala Desa yang semestinya langsung kepada Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
  - d. Adanya pemohon yang belum menerima Sertipikat
2. Faktor – faktor yang menghambat proses penerbitan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ada beberapa faktor yaitu :
  - a. Kurangnya jumlah pegawai/ petugas ukur dan banyaknya dan luas wilayah lokasi Pensertipikatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang bertumpu pada setiap petugas ukur sehingga untuk penyelesaiannya di tahap pengukuran ini terkesan lamban di karenakan bergantian antara lokasi yang satu dengan lokasi lainnya.
  - b. Medan lokasi Pensertipikatan merupakan perbukitan tinggi yang sukar untuk dilakukan pengukuran.
  - c. Kurangnya fasilitas Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe berupa kendaraan operasional dan jarak antara Kantor Pertanahan

Kabupaten Konawe dengan lokasi pensertipikatan jauh sehingga menjadi kendala.

- d. Kurangnya pemahaman yang baik petugas maupun masyarakat tentang aturan pelaksanaan Prona sehingga proses penerbitan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Menjadi Saran penelitian ini yaitu :

1. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe segera meningkatkan sarana prasarana yang dibutuhkan dalam pelaksanaan Prona serta meningkatkan pengawasan proses penerbitan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sehingga pronas dapat terlaksana sesuai tujuan prosedur Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
2. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe perlu melakukan sosialisasi/penyuluhan yang lebih intensif terhadap warga masyarakat peserta Prona sehingga tidak terjadi kesalahan-kesalahan dalam bidang teknis yang mengakibatkan pelaksanaan penerbitan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhambat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan  
Tata Ruang

Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran  
Tanah Sistematis Lengkap;

**BUKU-BUKU**

K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah. 1984 : Ghalia Indonesia.