

KAJIAN TEKNIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN (Studi Kasus: Desa Karanganyar, Kecamatan Cililin, Kabupaten Bandung Barat)

Dicky Prayoga¹, Mohamad Abdul Basyid²

1. Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung
2. Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung

Email: Dicky.iki20@mhs.itenas.ac.id

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program Kementerian ATR/BPN yang pelaksanaannya dilakukan oleh kantor pertanahan untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Kementerian ATR/BPN di daerah. Pelaksanaan dan tahapan PTSL sesuai dengan petunjuk teknis PTSL tahun 2022, namun di beberapa daerah masih terjadi hambatan dalam pelaksanaan PTSL tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pelaksanaan dan tahapan PTSL di Desa Karanganyar Kabupaten Bandung Barat ditinjau dari aspek fisik, aspek yuridis dan tanggapan aparat desa setempat. Metode yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi studi literatur, tinjauan aspek fisik, tinjauan aspek yuridis, wawancara, evaluasi dan analisis SWOT. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari total 37 indikator kesesuaian, terdapat 1 yang tidak sesuai aspek fisik, terdapat 2 point pada aspek yuridis tidak sesuai. Masih adanya overlap bidang tanah. Berdasarkan tanggapan aparat Desa setempat Banyaknya masyarakat yang tidak hadir dalam penetapan batas bidang. Berdasarkan analisis SWOT strategi utama untuk mempercepat PTSL di Desa Karanganyar adalah mengajak masyarakat lebih berpartisipasi untuk mensukseskan program PTSL dan memperbanyak surveyor kadarter berlisensi.

Kata Kunci: PTSL, Evaluasi, Pendaftaran Tanah, Overlap, Aspek Fisik, Aspek Yuridis.

ABSTRACT

Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a program of the Ministry of ATR/BPN whose implementation is carried out by the land office to carry out the duties and functions of the Ministry of ATR/BPN in the regions. The implementation and stages of PTSL are in accordance with the PTSL technical guidelines for 2022, but in several areas there are still obstacles in implementing the PTSL. This study aims to evaluate the implementation and stages of PTSL in Karanganyar Village, West Bandung Regency in terms of physical aspects, juridical aspects and the responses of local village officials. The methods used in this research include literature study, review of physical aspects, review of juridical aspects, interviews, evaluation and SWOT analysis. The results of this study indicate that out of a total of 37 indicators of conformity, there is 1 that is not in accordance with the physical aspect, there are 2 points in the juridical aspect that are not appropriate. There is still overlap of land parcels. Based on the responses of the local village officials, there were a large number of people who were not present during the setting of field boundaries. Based on the SWOT analysis, the main strategy for accelerating PTSL in Karanganyar Village is to invite the community to participate more for the success of the PTSL program and increase the number of licensed grad surveyors.

Keywords: PTSL, Evaluation, Land Registration, Overlap, Physical Aspects, Juridical Aspects.

1. PENDAHULUAN

Kabupaten Bandung Barat/Bandung Kulon adalah kabupaten di Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Kabupaten ini merupakan pemekaran dari Kabupaten Bandung. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang di sebelah barat dan utara, Kabupaten Bandung, Kabupaten Sumedang, dan Kota Cimahi di sebelah timur, Kota Bandung di sebelah selatan, serta Kabupaten Cianjur di sebelah barat. Pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat berlokasi di Kecamatan Ngamprah yang terletak di jalur Bandung-Jakarta. Secara geografis Kabupaten Bandung Barat terletak di antara 60° 41' s/d 70° 19' Lintang Selatan dan 107° 22' s/d 108° 05' Bujur Timur, dengan luas wilayah 1,305.77 km² dengan batas-batas wilayahnya: sebelah Utara, berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang, sebelah Timur, berbatasan dengan Kabupaten Bandung, sebelah Barat, berbatasan dengan Kabupaten Cianjur, sebelah Selatan, berbatasan dengan Kabupaten Bandung, Kabupaten Cianjur, kota Bandung dan Kota Cimahi. Latar belakang pelaksanaan program PTSL yaitu Pemerintah masih menemukan tanah di Indonesia yang belum bersertipikat atau tidak memiliki sertipikat. Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat terhadap penguasaan tanah oleh masyarakat. (Ayu, 2019, p. 339).

Kementerian ATR/BPN melaksanakan fungsinya dengan memberikan aset reform kepada masyarakat yang diharapkan mampu menata penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Dalam mendukung fungsinya tersebut Kementerian ATR/BPN melaksanakan percepatan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat menjadi PTSL, untuk memberikan kepastian hukum bidang-bidang tanah dan menjadikan aset reform bagi masyarakat (TEGAR, 2019).

Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) adalah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagai bukti hak kepemilikan. Presiden Joko Widodo berharap agar penyelesaian urusan sertifikat tanah di seluruh Indonesia bisa selesai pada tahun 2025. Untuk itu Presiden meminta kepada seluruh gubernur, bupati, dan pemerintah pusat bersinergi untuk mempercepat penyelesaian masalah ini. Proyek Prona (Proyek Operasi Nasional Agraria) sudah berjalan 35 tahun, tapi belum rampung-rampung sampai sekarang, baru mencapai 46% di seluruh Indonesia. Sehingga diharapkan tahun 2025 seluruh Indonesia sudah mempunyai sertipikat tanah. Oleh karena itu perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah untuk dapat mengejar ketertinggalan Pendaftaran Tanah yang dimaksud. (Petunjuk Teknis PTSL, 2017). Dari permasalahan tersebut, maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Menurut Peraturan Menteri ATR Nomor 12 Tahun 2017 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 dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

1.1 Rumusan Masalah

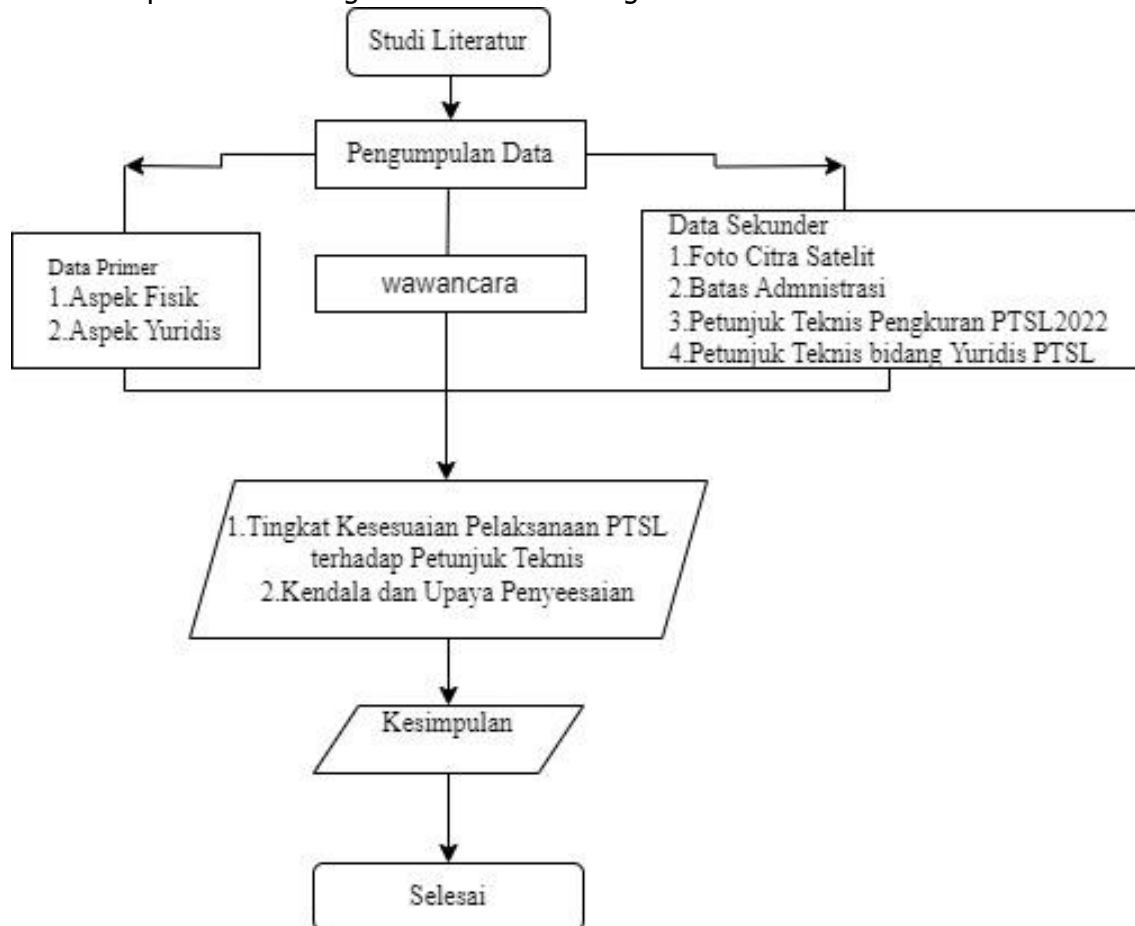
Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalahnya yaitu Bagaimana kajian teknis pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan peta bidang tanah di Desa Karanganyar Kecamatan Cililin?

1.2 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah Untuk Melakukan kajian teknis pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Karanganyar Kecamatan Cililin

2. METODOLOGI PENELITIAN

Dalam metodologi penelitian ini yaitu tentang Kajian Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan di Desa Karanganyar yang ditinjau dari aspek pengumpulan data fisik, aspek pengumpulan data yuridis serta strategi penyelesaiannya. Adapun pelaksanaan penelitian ini digambarkan dalam diagram alir berikut:



Gambar 1 Metodologi Penelitian

Teknik pengambilan data dari penelitian ini adalah melalui proses wawancara kepada Puldadis dari Kantor Pertanahan Bandung Barat, puldasik dari KJSB Serta Kepala Desa Karanganyar. Objek penelitian ini adalah Pelaksanaan Pekerjaan PTSL di Desa Karanganyar Kabupaten Bandung Barat Tahun 2022.

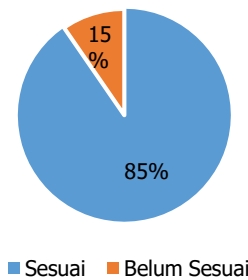
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kesesuaian Pengumpulan Data Fisik Berdasarkan Petunjuk Teknis PTSL 2022

Tabel 1 Kesesuaian Pengumpulan Data Fisik Terhadap Juknis

Sesuai	Belum
10	1

Kesesuaian



Grafik 1 presentase Kesesuaian Pengumpulan Data Fisik dengan Juknis

Kesesuaian pelaksanaan PTSL terhadap petunjuk teknis PTSL 2022 pada pelaksanaan pengumpulan data fisik dari 11 point indikator terdapat sebanyak 1 point yang tidak sesuai yaitu terkait pemilik bidang tanah tidak memberikan identitas saat pengukuran serta pemeliharaan K4. Berdasarkan pelaksanaan PTSL, pemeliharaan bidang tanah bersertifikat (K4) ada yang memperhatikan dengan teliti ada juga yang tidak terlalu memperhatikan.

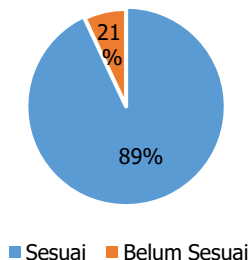
Pelaksanaan pengukuran PTSL di desa Karanganyar dilakukan oleh pihak ketiga yaitu dilaksanakan oleh KJSB. Metode pengukuran yaitu menggunakan pengamatan satelit yaitu GNSS-Cors dan GNSS RTK-Radio. Proses penunjukan batas dilakukan oleh pemilik tanah atau diwakilkan dengan memberi surat kuasa. Untuk target pengukuran PTSL Desa Karanganyar adalah 1500 bidang.

3.2 Kesesuaian Pengumpulan Data Yuridis Berdasarkan Petunjuk Teknis PTSL 2022

Tabel 2 Kesesuaian Pengumpulan Data Yuridis Terhadap Juknis

Sesuai	Belum
17	3

Kesesuaian



Grafik 2 presentase Kesesuaian Pengumpulan Data Yuridis dengan Juknis

Kesesuaian pelaksanaan PTSL terhadap petunjuk teknis PTSL 2022 pada pelaksanaan pengumpulan data yuridis dari 17 point terdapat 3 point yang tidak sesuai yaitu terkait pengumpulan data yuridis beriringan dengan data fisik karena urangnya sumber daya manusia. Menurut ketua adjudikasi PTSL seharusnya untuk 1 tim hanya mengurus 1 Desa saja, namun pada kenyataan dilapangan 1 Tim mengurus 4 desa sekaligus sehingga melibatkan RT, RW, Kadus dan aparat desa setempat untuk mempercepat proses pengumpulan data yuridis. Selain itu pada PTSL Tahun 2022 di Desa Karanganyar berdasarkan hasil wawancara belum melakukan PTSL-PM dikarenakan menurut pihak BPN apabila PTSL-PM maka petugas yuridis berasal dari partisipasi masyarakat dan pihak BPN hanya sebagai panitia saja namun pada PTSL ini petugas yuridis berasal dari kantor BPN Bandung Barat. Untuk Target SHAT sendiri untuk PTSL 2022 di desa Karanganyar adalah 3000 SHAT.

3.3 Tanggapan Kepala Desa Terkait PTSL

Program PTSL tahun 2022 ini dapat dikatakan cukup membantu masyarakat dalam mendapatkan alas hak berupa sertifikat. Pihak BPN sudah baik dalam mensosialisasikan terkait program PTSL ini namun masih ada beberapa warga yang kurang antusias terhadap program ini serta pemilik bidang tanah tidak menghadiri proses pengukuran secara langsung,serta aparat setempat turut membantu dalam pelaksanaan kegiatan PTSL mulai dari membantu dalam pengupulan berkas serta mendampingi dalam pengukuran bidang tanah.

3.4 Overlap Bidang Tanah



Gambar 2 *Overlap* bidang Tanah

Salah satu masalah pertanahan dan kebijakan pemerintah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diimplementasikan yakni terkait kepastian hukum dari produk PTSL itu sendiri karena seringkali terjadi adanya tumpang tindih antara sertifikat lama dengan sertifikat baru atau yang biasa disebut dengan *overlap* yang baru diketahui setelah pemutakhiran data lama dan berakhirnya program PTSL tersebut (Belladina dkk., 2021, p. 121).

Sebagai contoh terjadi *overlap* bidang tanah yaitu atas nama pemohon Lamri Sinaga dengan NIB 01711 dengan luas 1,999 m² bidang dengan nomor NIB 00421 dengan luas 1,281 m². *Overlap* ini berdasarkan informasi yang didapatkan disebabkan karena pada sertifikat lama yang belum terdigitalisasi, masih menggunakan meteran atau pita ukur sehingga kurang akurat dan tidak detail dalam pengukurannya serta terjadi kesalahan dalam penunjukan batas bidang tanah. Dari 1500 total pengukuran terjadi 316 *overlap*.

3.5 Kendala dan Upaya Penyelesaian

Tabel 3 Kendala Pelaksanaan PTSL

No	Kendala	Upaya Penyelesaian
1.	Kekurangan dalam sumber daya manusia.	Melibatkan aparat setempat dalam pelaksanaan PTSL.
2.	Masih ada masyarakat kurang Antusias.	Melakukan pendekatan baik dari aparat desa maupun dari pihak BPN untuk meyakinkan masyarakat akan program PTSL.

3.	Perselisihan batas bidang tanah menghambat proses pengukuran dan masih ada pemilik bidang yang tidak hadir langsung dalam penunjukan batas.	Melakukan musyawarah dalam penyelesaian akan perselisihan batas tersebut, penunjukan batas dilakukan oleh kuasa atau oleh aparat setempat yang mengetahui letak bidang tanah, namun diharapkan untuk hadir secara langsung dalam penunjukan batas.
4.	Cuaca terkadang menjadi kendala saat pengukuran.	Menunggu cuaca membaik dan dilanjutkan pengukuran atau pengukuran dilanjutkan esok hari.
5.	Sinyal internet pada pengukuran Cors terkadang terganggu.	Menggunakan metode pengukuran lain yaitu RTK-Radio.
6.	Masih ada bidang tanah dengan penanda batas belum menyesuaikan dengan standar dan masih menggunakan patok terdahulu namun masih dapat diidentifikasi tanda batasnya.	Tetap dilakukan pengukuran menggunakan patok yang ada karena dapat diidentifikasi berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.
7.	Terjadi <i>overlap</i> pada bidang tanah.	Melakukan pengecekan ulang dan memperbaiki posisi bidang tanah yang <i>overlap</i> tersebut.
8.	Pemeliharaan K4 ada yang memperhatikan dengan teliti dan ada yang juga tidak.	Diingatkan untuk memperhatikan pemeliharaan K4 agar dapat dipetakan secara digital dan untuk menghindari <i>overlap</i> .
9.	Kendala Fasilitas seperti Internet.	Pemilihan provider yang memiliki sinyal baik.
10.	Aplikasi PTSL terkadang <i>Error</i> .	Menunggu Aplikasi berjalan normal kembali.
11.	Masih ada yang tidak membawa KTP dalam proses pengukuran sehingga menghambat proses input ke aplikasi PTSL.	Memberikan arahan terkait pentingnya identitas yang harus dibawa untuk memudahkan proses pendataan dan menggunakan KTP RT setempat sebagai data sementara dan diberikan tanda terhadap berkas tersebut.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, adapun kesimpulan dari pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Pabuaran yang ditinjau dari aspek pengumpulan data fisik, aspek pengumpulan data yuridis, serta strategi penyelesaiannya sebagai berikut:

1. Aspek Fisik

Berdasarkan Penelitian ini Aspek fisik sebanyak 1 point yang belum dari 11 point yang menunjukkan bahwa 85% sudah sesuai dengan petunjuk teknis dan 15% belum sesuai. Dari total pengukuran sebanyak 1500 bidang terdapat 316 bidang yang *Overlap* dari total pengukuran. Adapun kendala dalam Pengumpulan Data Fisik yaitu masih ada peserta yang tidak memberikan identitas dan pemilik bidang tanah tidak hadir secara langsung dalam penunjukan batas seta terdapat *Overlapping* bidang tanah, aplikasi PTSL *error*, jaringan internet, permasalahan batas bidang, masih ada yang tidak memperhatikan pemeliharaan K4, Cuaca.

2. Aspek Yuridis

Berdasarkan Penelitian ini Yuridis sebanyak 3 point yang belum sesuai dari 17 point yang menunjukkan bahwa 89% sudah sesuai juknis dan 21% belum sesuai juknis. Untuk Target SHAT sendiri untuk PTSL 2022 di desa pabuaran adalah 3000 SHAT. Adapun kendala dalam Pengumpulan Data yuridis yaitu kekurangan sumber daya manusia yang seharusnya 1 tim untuk 1 desa namun pada kenyataannya 1 tim menangani 4 desa sehingga pihak BPN memberdayakan aparat setempat untuk membantu mengoptimalkan proses pengumpulan data yuridis, fasilitas internet yang kurang memadai, aplikasi PTSL terkadang *error*, masih ada antusiasme masyarakat yang kurang.

3. Dan juga Pada pengukuran bidang tanah terjadinya overlapping atau tumpang tindih tanah. Bidang tanah yang tumpang tindih yaitu bidang dengan NIB 01171 overlap dengan bidang tanah dengan NIB 03238 dan bidang tanah 03237. Penyebab dari adanya overlapping atau tumpang tindih pada bidang tanah yaitu terjadi karena penunjukan batas bidang yang salah dan tingkat akurasi pada alat sehingga titik yang diambil tidak sesuai dengan batas bidang yang seharusnya. Sehingga Pada Desa Karanganyar yang tadinya membuka pendaftaran kuota sebanyak 1500 bidang. Menjadi 1275 bidang saja karena ketidaksanggupan aparat masyarakat

Ucapan Terima kasih

Ucapan terima kasih kepada Bapak M. Abdul Basyid, Ir., M.T selaku Dosen Pembimbing serta seluruh pihak yang membantu dalam proses penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Asfa, S. (2018). Strategi E-Government dalam Pelayanan Sertifikat Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. In *DIPA FISIP 2018* (Issue 1). <http://repository.lppm.unila.ac.id/17382/1/Penelitian%25202018.pdf>
- Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality : Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27. <https://doi.org/10.22219/jihl.v27i1.8956>
- Belladina, B., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2021). Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (Overlapping) Serta Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Penguasaan Dan Pemanfaatan Lahan Overlap. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora*, 1(1), 119–130. <http://journal.pppci.or.id/index.php/jurisandsociety/article/view/13>
- Bogorkab.go.id. (2021). *Kantor Perwakilan BPN Kabupaten Bogor*. diakses dari <https://bogorkab.go.id/post/detail/tingkatkan-pelayanan-pertanahan-kantor-perwakilan-bpn-wilayah-kecamatan-cileungsi-siap-diresmikan> dan <https://bogorkab.go.id/post/detail/bupati-bogor-harap-pelayanan-pertanahan-berkualitas-dengan-diresmikannya-kantor-perwakilan-di-wilayah-timur-kabupaten-bogor>
- Hidayatulah, S. (2021). *293.003 Bidang Tanah di Wilayah Bogor Timur Sudah Tersertifikat PTSL - Pakuan Raya*. diakses dari <https://pakuanraya.com/293-003-bidang-tanah-di-wilayah-bogor-timur-sudah-tersertifikat-ptsl/>
- Manurung, E. A. (2022). *Efektifitas dan Efisiensi Percepatan Penyelesaian PTSL 2022 melalui fitur pada Gogle Drive di Kantor Pertanahan Kabupaten Nias*. <https://ppsdm.atrbpn.go.id/mod/data/view.php?d=240&rid=22269>