

KAJIAN TEKNIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA CIMAH (Studi Kasus: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi)

SURI SUBAGJA KARIM

Jurusan Teknik Geodesi, Institut Teknologi Nasional, Bandung

Email : ssurisubagjakarim@gmail.com

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan cara untuk melakukan percepatan pendaftaran tanah untuk mengejar ketertinggalan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam melaksanakan kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap akan mengalami beberapa kendala dalam pengukuran. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan mengeluarkan buku petunjuk teknis PTSL sebagai panduan bagi panitia pelaksana. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pelaksanaan PTSL dengan mengidentifikasi permasalahan di lapangan yang merujuk ke Petunjuk Teknis PTSL. Dalam penelitian ini ada beberapa tahapan yaitu studi literatur, pelaksanaan PTSL, pengumpulan data, pengukuran bidang tanah, pemetaan bidang tanah sampai hasilnya berupa Peta Bidang Tanah, tahap terakhir dari penelitian ini yaitu menganalisis pelaksanaan PTSL di Kelurahan Cibeureum dengan cara analisis kesesuaian pelaksanaan PTSL dengan petunjuk teknis PTSL dan upaya untuk mengatasi berbagai kendala dalam pelaksanaan PTSL. Hasil dari penelitian ini yaitu secara keseluruhan sudah sesuai dengan petunjuk teknis PTSL, namun ada beberapa hal yang tidak sesuai dengan petunjuk teknis PTSL dan terdapat 20 kendala yang ditemui dalam PTSL di Kelurahan Cibeureum.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, PTSL, Petunjuk Teknis

1. PENDAHULUAN

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia sebagaimana yang diamanatkan pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah sebagai bukti hak kepemilikan. Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara, yaitu secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan secara sporadis, yaitu pendaftaran mengenai bidangbidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal. Secara sporadis, pendaftaran tanah tidak memperlihatkan peningkatan jumlah bidang tanah terdaftar secara signifikan, dikarenakan biayanya mahal sehingga masyarakat menunggu pendaftaran tanah secara sistematis (Audina 2018).

Sedangkan untuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif yaitu: (1) Penerbitan sertipikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih (2) Proses penerbitan sertipikat tersebut didasarkan pada itikad baik (3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaanya (Santoso 2010, 280).

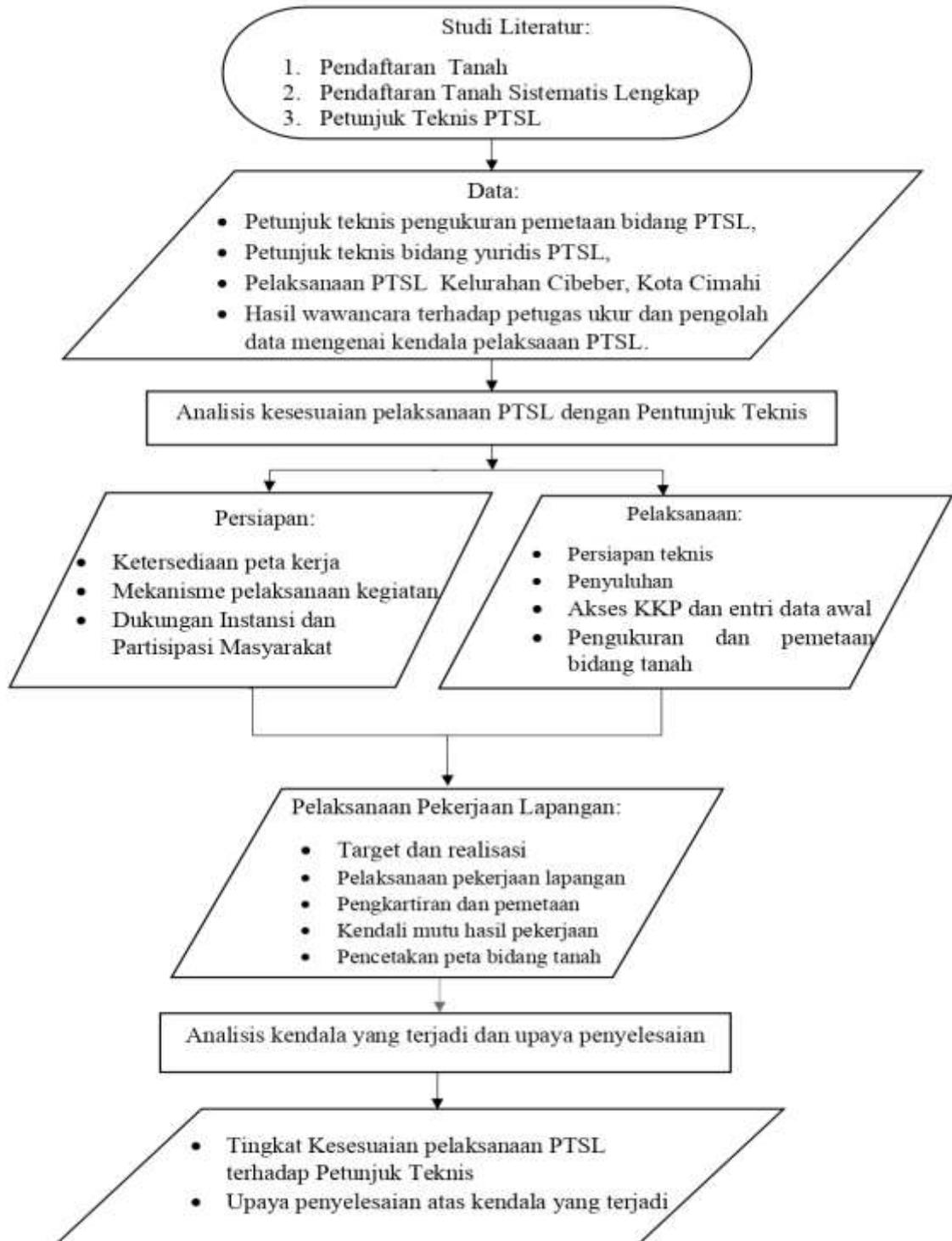
Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya (Dalimunthe 2000, 132). Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya (Santoso 2010, 2).

Selanjutnya, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan menargetkan terdaftarnya 126 juta bidang tanah pada tahun 2025. Pelaksanaan PTSL mengacu pada Petunjuk Teknis pengukuran dan pemetaan bidang tanah agar terdapat persamaan persepsi dalam melaksanakan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap dengan satu wilayah desa/kelurahan secara lengkap dan utuh (Petunjuk Teknis PTSL, 2017). Kegiatan PTSL tentu tidak luput dari permasalahan-permasalahan yang terjadi, maka dari itu evaluasi demi menyukkseskan kegiatan PTSL tersebut.

Penelitian ini akan meninjau kegiatan PTSL di Kelurahan Cibeureum, diperlukan penyelesaian menindaklanjuti sesuai prosedur yang berlaku dan sebagai Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Jawa Barat. Pelaksanaan PTSL di Kelurahan Cibeureum merupakan lanjutan dari pelaksanaan PTSL pada tahun 2017 yang belum selesai. Memperhatikan kenyataan tersebut, dapat dikatakan bahwa pelaksanaan PTSL di Kelurahan Cibeureum banyak mengalami beberapa kendala teknis. Untuk memenuhi kebutuhan peta desa lengkap dimana bidang tanah harus sudah terukur dan terpetakan seluruhnya, maka Kantor Pertanahan Kota Cimahi mengajukan 4000 bidang tanah yang kemudian dikurangi menjadi 2000 bidang tanah untuk PTSL Tahun 2018 di Kelurahan Cibeureum Kecamatan Cimahi Selatan Kota Cimahi.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Adapun tahapan-tahapan pelaksanaan penelitian ini dapat dilihat pada gambar berikut



3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisis hasil tinjauan pelaksanaan PTSL yang dilaksanakan oleh Perusahaan pihak ketiga/KJSKB, dimulai dari perencanaan hingga menghasilkan peta bidang tanah dan faktor-faktor kendala yang mungkin terjadi pada saat pelaksanaan PTSL.

Tabel Kendala Pelaksanaan PTSL dan Solusi Penyelesaiannya

No.	Kendala	Dampak	Solusi Penyelesaian
1	Kegiatan penyuluhan PTSL kepada warga kurang maksimal.	Banyak warga yang tidak tahu sehingga banyak warga yang belum mendaftarkan tanahnya dan daftar nominatif menjadi tidak teratur.	Sebaiknya penyuluhan kepada warga dilakukan secara berkala sepanjang PTSL berlangsung dan tidak hanya dilakukan dengan metode tatap muka tetapi dengan cara membuat papan pengumuman.
2	Data nominatif yang tidak sesuai.	Terjadi pengukuran ulang terhadap bidang tanah yang ternyata sudah diukur pada periode PTSL sebelumnya.	Melakukan <i>updating</i> data dengan benar dan minta petugas dari Kantor Pertanahan setempat untuk lebih teliti dalam memperbarui data.
3	Ketidak puasan atas pelayanan program PTSL .	Warga menjadi tidak kooperatif dalam pelaksanaan PTSL.	Memberikan Penyuluhan dan pengertian kepada warga dan menjelaskan juga melayani masyarakat dengan baik dan jelas.
4	Kurangnya SDM untuk proses Quality Control (QC) di Kantor Pertanahan.	Proses QC menjadi lambat dan dapat menghambat proses PTSL.	Terus melaksanakan pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan baik agar dengan mudah lolos proses QC tanpa harus menunggu lama.
5	Peta Citra yang digunakan adalah keluaran tahun 2012 (sudah out of date)	Banyak bangunan atau jenis penggunaan lahan yang sudah berubah.	Perlu dilakukannya <i>updating</i> pada citra yang digunakan
6	Gambar bidang tanah yang belum tergambarkan pada peta kerja, ada yang sudah tergambarkan pada GeoKKP. Dengan kata lain, data eksisting tidak sesuai dengan gambaran di peta kerja	Proses entri data pada aplikasi KJSKB tidak lolos QC.	Mengerjakan gambar bidang tanah yang lain, yang belum tergambarkan pada GeoKKP.
7	Batas antar RT maupun RW tidak akurat.	Mengganggu rencana kerja.	Melakukan deliniasi ulang terhadap batas RT/RW
8	Warga tidak hadir saat pengukuran.	Kesulitan mengambil data warga seperti KTP dan kejelasan batas bidangnya (menghambat isian 201)	Sebaiknya diadakan sosialisasi mengenai waktu yang pasti untuk pengukuran bidang milik warga tersebut, sehingga warga yang bersangkutan hadir pada saat pengukuran.
9	Petugas ukur yang Tidak bertanggung jawab	Hilangnya data yang telah diambil oleh petugas ukur tersebut (tidak diberikan kepada tim sebelum pergi) sehingga menghambat pelaksanaan pengukuran.	Melakukan kontrak dari pihak KJSKB ke pada tim petugas ukur secara jelas.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Cimahi secara keseluruhan sudah sesuai dengan petunjuk teknis PTSL. Namun ada beberapa hal yang tidak sesuai dengan petunjuk teknis PTSL.
2. Terdapat beberapa faktor kendala dalam pelaksanaan PTSL diantaranya, yaitu :
 - a. Penyuluhan dari Kantor Pertanahan Kota Cimahi masih kurang merata, masih banyak warga yang belum mengetahui tentang program PTSL, banyak warga yang belum mendaftarkan tanahnya dalam program PTSL dan daftar nominatif untuk pengukuran menjadi tidak jelas. Sehingga dalam pengukuran menjadi lama, karena data nominatif untuk diukur tidak jelas.
 - b. Data nominatif yang diberi dari kantor pertanahan, kadang ada yang sudah diukur tahun 2017. Dampaknya bidang yang sudah dientri ke aplikasi KJSKB tidak lolos *quality control*.
 - c. Data nominatif kadang ada yang sudah jadi sertifikat ketika pengukuran dilapangan.
 - d. Petugas yang melakukan *quality Control* di Kantor Pertanahan Kota Cimahi masih sedikit.
 - e. Penolakan warga terkait pelaksanaan PTSL Tahun 2017, yang dampaknya ada warga yang tidak percaya terhadap pelaksanaan PTSL Tahun 2018.
 - f. Peta citra masih 2012 belum terupdate, ketika mengerjakan pengukuran dan plotting, dalam citra belum terupdate bangunan-bangunan terbaru.
 - g. Pada peta pendaftaran yang didapat dari Kantor Pertanahan Kota Cimahi, batas RT/RW nya tidak akurat banyak yang melenceng.
 - h. Dll.

2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini dapat memberikan beberapa saran sebagai bahan masukan. Adapun saran-saran tersebut antara lain :

1. Kantor Pertanahan Kota Cimahi harus lebih meningkatkan sosialisasi tentang PTSL kepada masyarakat, supaya masyarakat pada saat ada program PTSL banyak yang mendaftarkan tanahnya dan proses pengukuran menjadi lebih cepat.
2. Kegiatan PTSL harus berlanjut dikarenakan masih banyak bidang tanah yang belum bersertipikat. Agar setiap pemilik bidang tanah memiliki kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya.

5. Daftar Pustaka

- Andriani, C. R. (2013). Program Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) Di Kabupaten Pemalang. *Diponegoro Law Journal*, 2(2), 1-23.
- Astor.Y. (2002). *Tinjauan Perkembangan Teknologi Bidang Pengukuran dan Pemetaan dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sejak diberlakukannya UUPA/UU No.5 Tahun 1960*. Skripsi Jurusan Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung.
- Azzahrah, Santi., Ayaydeh, A. A. Tamer., Anugrah, B. Adie. (2020). *Masalah Pertanahan di Indonesia dan Implikasinya terhadap Tindak Lanjut Pembaruan Agraria*. Institut Teknologi Bandung
- BPS Kota Cimahi. (2017). Kota Cimahi dalam angka tahun 2017. Diakses dari <https://cimahikota.bps.go.id/publication/2017/08/17/81d98a8e6b016cb3b33fe367/kota-cimahi-dalam-angka-2017.html> diakses pada tanggal 30 Mei 2018.
- Defbrianti, R. (2016). *Kajian Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Di Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang – Kalimantan Barat*. Skripsi Jurusan Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Bandung.
- Dalimunthe, C. (2000). *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Press, Medan.
- Ghasani.F. (2017) *Tinjauan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Bogor*. Skripsi Jurusan Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung.
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1), 118-146.
- Keputusan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1995 tentang Gerakan Nasional Sadar Tertib Pertanahan.
- Khoirinnisa. N.N. (2016). *Kajian Capaian Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dan Sistematis Di Kantor Pertanahan Kota Cimahi*. Skripsi Jurusan Teknik Geodesi Institut Teknologi Nasional Bandung.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101.
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran tanah di Indonesia:(berdasarkan PP 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, E. (1989). *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2017 tentang *Percepatan Pendaftaran Sistematis Lengkap*