

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?

Auliah Ambarwati¹ | Muhammad Akbar Fhad Syahril²

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Amsir Parepare¹ | Sekolah Tinggi Ilmu Hukum AmsirParepre²

Email: ambarwati.irwan94@gmail.com | akbar9.a9@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk menganalisa mengenai sejauh mana penerapan proses pendaftaran tanah dan faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan pendaftaran tanah. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan normatif empiris didukung dengan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada penerapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap sejauh ini masih belum efektif, dalam hal teknis dan administrasi dimana masih banyak ditemui kesalahan-kesalahan pada gambar atau peta pada sertifikat warga baik itu tertukar ataupun salah pada ukuran. Kemudian faktor yang mempengaruhi pendaftaran tanah sistematis lengkap yakni Faktor Prosedur dan Mekanisme serta Faktor Sumber Daya Pegawai Pelaksana.

Kata Kunci: Efektivitas, Prosedur, Pendaftaran Tanah

Abstract

The purpose of this study is to analyze the extent of the application of the land registration process and the factors that influence the application of land registration. This research method uses an empirical normative approach supported by a case approach. The results showed that in the implementation of complete systematic land registration so far is still not effective, in terms of technical and administrative where there are still many errors found on the picture or map on the citizen's certificate either switched or wrong on size. Then the factors that affect the complete systematic land registration are the Procedure and Mechanism Factors as well as the Resource Factors of the Implementing Officer.

Keywords: Effectiveness, Land Registration,

PENDAHULUAN

Pentingnya tanah untuk kehidupan makhluk hidup, dimana kehidupan kita sama sekali tidaklah kemudian bisa dipisahkan dari tanah. Dinamika masalah pertanahan memiliki muatan yang sedikit rumit, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah, senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Jika secara kuantitas maka dilain pihak jumlah tanah tidak bertambah luas. Olehnya itu permasalahan di bidang pertanahan, dituntut agar dapat dikelola secara optimal, sehingga masing-masing

kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai cerminan dari cita-cita pembangunan nasional di segala lini.

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. (Arisaputra Muhammad Ilham, 2015) Tanah bagi bangsa Indonesia merupakan karunia Tuhan, karena bukan saja sumber bagi kehidupan dan tempat untuk melakukan kegiatan masyarakat, namun juga lebih dari itu merupakan modal

sarana bagi pembangunan demi untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa dan negara. (Massinring, 2018) Dengan semakin meningkatnya aktivitas dalam mengisi pembangunan dengan berbagai kegiatan maka masalah pertanahan mempunyai arti yang sangat penting karena kehidupan manusia tergantung pada tanah. Dengan demikian masalah pembangunan dan pertanahan merupakan dua hal yang sangat erat kaitannya, bahkan antara keduanya terdapat hubungan yang sangat mempengaruhi, sedangkan di lain pihak laju pertumbuhan penduduk semakin meningkat yang dengan sendirinya memerlukan tempat dalam masyarakat untuk melaksanakan kegiatannya.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA merupakan undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dalam bidang agraria, yang tidak lain merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria, guna memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama-sama secara adil. Sederhananya ialah untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperoleh sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.

Setelah lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada 24 September 1960. Lapangan pekerjaan Kementerian Agraria diperluas dengan adanya kegiatan *Land Reform* dan *Land Use* sehingga dapat dikatakan pilar-pilar kementerian Agraria pada saat berdirinya terdiri dari 4 pilar yaitu :

- a. Bidang Hak-Hak Atas Tanah (Jawatan Agraria)
- b. Bidang Pendaftaran Tanah (Jawatan Pendaftaran Tanah)

c. Bidang Land Reform

d. Bidang *Land Use* yang berasal dari Direktorat Tata Bumi Departemen Pertanian (bukan berasal dari Direktorat Tata Ruang Departemen Pekerjaan Umum)

Kementerian agraria dengan 4 pilarnya tersebut, merupakan kebanggaan bagi Indonesia khususnya, karena dari seluruh dunia, hanya pada Kementerian Agraria yang memiliki kewenangan lengkap yang kemudian diharapkan untuk dapat menyelesaikan masalah-masalah pertanahan di Indonesia, sebagai dampak dari penjajahan yang cukup panjang, dan luasnya wilayah Indonesia dengan berbagai suku bangsa dan adat istiadat serta berbagai macam ketentuan-ketentuan hukum dibidang pertanahan umumnya hanyalah berdasarkan hukum adat setempat yang tidak tertulis. Dengan demikian kewenangan yang ada diharapkan agar kementerian agraria dapat mewujudkan tertib hukum administrasi, pemeliharaan dan penggunaan tanah, serta diharapkan terciptanya suatu lingkungan hidup yang nyaman juga bersih dan terjamin dari keberadaan sumber daya air bagi rakyat Indonesia.

Pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, Kepastian hukum hak-hak atas tanah adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang-bidang tanah serta benda tetap diatasnya, khususnya tentang pemilikan atau penguasaannya. Pada Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa untuk menjamin suatu kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah

terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadis maupun sistematis. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sporadis berarti pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh sekelompok orang yang akan mendaftarkan tanah yang masih berstatus hak lama. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sistematis merupakan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan oleh Pemerintah terhadap satu kelurahan yang masih belum bersertifikat tanah. (Ayu, 2020)

penelitian ini diambil dari beberapa contoh penelitian terdahulu sebagai panduan ataupun contoh untuk penelitian yang dilakukan saat ini. diambil berupa jurnal-jurnal mengenai pelayanan pendaftaran tanah sistematis lengkap (ptsl) oleh kantor pertanahan kabupaten pangandaran di desa wonoharjo kecamatan pangandaran kabupaten pangandaran, pada tulisan tersebut membahas mengenai pelayanan pendaftaran tanah dimana pelayanan pendaftaran tanah sistematis lengkap oleh kantor pertanahan kabupaten pangandaran di desa wonoharjo kecamatan pangandaran kabupaten pangandaran telah dilaksanakan dengan baik, namun demikian masih terdapat beberapa indikator yang pelaksanaannya kurang sesuai dengan azas-azas pelayanan yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka. dan hambatan-hambatan dalam pelayanan pendaftaran tanah sistematis lengkap oleh kantor pertanahan kabupaten pangandaran di desa wonoharjo kecamatan pangandaran kabupaten pangandaran yaitu tidak dimilikinya dokumen-dokumen pemilikan tanah dan kemampuan sumber daya manusia yang masih rendah, kurangnya pemohon dalam melengkapi persyaratan pendaftaran, masih terjadinya sengketa dan juga kurangnya keterbukaan masyarakat tentang asal usul tanah yang dimilikinya, banyaknya persyaratan yang harus dipenuhi, kurang dimilikinya secara lengkap dokumen-dokumen kepemilikan tanah dan

keterbatasan pemahaman masyarakat tentang proses dan syarat pelayanan program ptsl. upaya yang dilakukan dalam pelayanan pendaftaran tanah sistematis lengkap oleh kantor pertanahan kabupaten pangandaran di desa wonoharjo kecamatan pangandaran kabupaten pangandaran yaitu dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan pemahaman secara jelas mengenai syarat dan prosedur pelayanan serta mengajak dan menyuruh untuk melengkapi persyaratan dalam pendaftaran pelayanan ptsl, meminta pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanahnya, mengajak pemohon untuk terbuka terhadap kepemilikan tanahnya, meminta untuk melengkapi persyaratan bebas dari sengketa dan memberikan pemahaman dan penjelasan tentang proses dan syarat pelayanan program ptsl.

kemudian jurnal potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (ptsl) pada tulisan tersebut membahas mengenai hambatan-hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari, di antaranya adalah: mengenai Pajak Tanah (Pajak Penghasilan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang), sumberdaya manusia, sarana dan prasarana, permasalahan tanah absentee, kelebihan maksimum dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, masalah penerapan asas kontradiktur delimitasi dan pembuktian hak.

Banyak faktor yang menyebabkan pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan secara serempak, karena beberapa kendala, salah satu diantaranya adalah biaya. Untuk mengatasi masalah biaya, maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 tentang Biaya Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut ditegaskan bahwa biaya-biaya pendaftaran tanah perlu disempurnakan dan disederhanakan dengan maksud peningkatan pelayanan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kenyataan ini menunjukkan bahwa tidak lancarnya pendaftaran atas tanah,

sebenarnya bukanlah sekedar biaya saja. Faktor lain yang berpengaruh diantaranya ialah kekurangan kesadaran dan kepatuhan hukum para pemegang hak atas tanah. Pengetahuan hukum pertanahan dari masyarakat masih rendah, khususnya yang berkaitan dengan kewajiban-kewajiban hukum atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya.

Dalam rangka usaha menuju terwujudnya kepastian hukum terhadap suatu hak milik atas tanah tersebut maka melalui saran pendaftaran dan sertifikasi tanah yang dilakukan sejak tahun 1961 maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang hingga saat ini telah banyak hasil yang positif dalam rangka usaha penataan kembali penggunaan, penguasaan kepemilikan tanah.

Yang menarik, dimana masyarakat telah mendaftarkan tanahnya, dan kemudian telah memperoleh sertifikat kepemilikan atas tanah, ternyata terdapat kontroversi seperti diantaranya adanya perubahan ukuran tanah saat pengukuran atau pemetaan dan bahkan banyak ditemui yang salah peta atau gambar pada sertipikat. Hal yang demikian merupakan masalah-masalah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang tentunya sedikit banyaknya sangat berpengaruh atas tertibnya jaminan kepastian hukum dalam melakukan pendaftaran tanah yang sangat perlu mendapat perhatian lebih dari kita semua, demi untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di Indonesia untuk mencapai tujuan tertib hukum pertanahan.

Berangkat dari uraian-uraian diatas dalam hubungannya dengan proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka segala permasalahan yang menyangkut bidang pertanahan harus diselesaikan melalui prosedur hukum yang

berlaku. Oleh karena itu penelitian ini dianggap penting dilakukan untuk mengetahui dan mengungkap sejauh manakah efektivitas penerapan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan faktor yang mempengaruhi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif empiris, yakni penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, dan perbandingan hukum. Penelitian hukum yang memadukan antara penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosial/empiris. Pada jenis penelitian semacam ini peneliti melakukan penelitian dengan mengkombain kedua tipe penelitian sebagaimana disebutkan diatas dalam sebuah penelitian. (Nawi, 2017). Penelitian ini juga didukung dengan pendekatan *live case study* yang merupakan pendekatan pada suatu peristiwa yang prosesnya masih berlangsung. Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan, menganalisis, menyimpulkan masalah-masalah yang menjadi objek penelitian.

PEMBAHASAN

A. Masalah-Masalah Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Agenda reformasi yang penting dan mendesak merupakan reformasi dalam bidang penegakan hukum itu sendiri. Penegakan hukum *atau Law enforcement* yang dapat dilakukan dengan baik dan efektif efisien merupakan salah satu tolak ukur suatu keberhasilan negara dalam upaya meningkatkan serta mengangkat harkat dan martabat bangsanya dibidang hukum terutama memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak warga negara, dalam hal ini termasuk hak kepemilikan atas tanah.

Hal ini merupakan jaminan bagian dari kepastian hukum terhadap warga negara, sehingga masyarakat merasa aman dan terlindungi atas hak-haknya dalam

menjalani kehidupannya, penegakan hukum yang kurang berjalan sebagaimana mestinya merupakan indikator bahwa negara yang bersangkutan belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan hukum kepada warganya, termasuk perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas sebidang tanah.

Orang akan mempersoalkan masalah efektif tidaknya hukum, jika yang dibicarakan adalah pengaruh hukum terhadap masyarakat. Inti dari suatu pengaruh hukum terhadap masyarakat adalah perilaku masyarakat yang sesuai dengan hukum yang berlaku atau yang telah diputuskan. Kalau masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh hukum maka dapatlah dikatakan bahwa hukum yang bersangkutan adalah efektif. (Soerjono Soekanto, 1982)

Dengan kata lain, suatu hukum baru dapat dikatakan efektif jika dalam penerapannya dapat memberikan dampak yang positif atau hukum tersebut dapat mencapai sasarannya didalam membimbing ataupun mengubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum. Namun demikian yang kita temui dimasyarakat, nyatanya tidaklah sesederhana yang dibayangkan, karena terdapat berbagai macam faktor yang dapat mempengaruhinya.

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum yang diatur negara dalam Undang-Undang Agraria. Oleh karena itu, negara memiliki hak untuk mengatur keberadaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah. Pengaturan dan pengelolaan tanah oleh negara, dimungkinkan antara negara yang satu dengan negara yang lain memiliki perbedaan. (Amelia Sabita Damayanti, 2016)

Dalam rangka untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan dan tertib

administrasi pertanahan, perlu kiranya dikaji ulang program pemerintah dalam upaya memberikan kepastian kepemilikan tanah ini dengan percepatan pensertifikatan tanah. Untuk upaya percepatan pemberian kepastian inilah, peran aktif dari Badan Pertanahan Nasional sangat diharapkan agar tercapainya pemanfaatan tanah yang bermuara pada terwujudnya kesejahteraan rakyat dalam menggunakan miliknya yang selama ini masih selalu di nomor duakan. Badan Pertanahan Nasional dan jajarannya selaku lembaga resmi memproses pendaftaran tanah di negara ini, harus bersikap adil dan berpihak kepada yang benar dalam menyelesaikan munculnya konflik lahan di daerahnya masing-masing yang diakibatkan lemahnya dan lambatnya persertipikatan tanah ini. (Yamin & Zaidar, 2018)

Prosedural pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting, hal ini disebabkan karena faktor ini merupakan pendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan, dan pembangunan yang dilaksanakan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh masyarakat untuk mencapai kehidupan lebih baik. Proses pembangunan dewasa ini akan senantiasa bersentuhan dengan lingkungan dalam hal ini adalah penggunaan tanah itu sendiri, yang dapat memunculkan permasalahan-permasalahan yang sifatnya sangat kompleks, seperti halnya dalam prosedural pendaftaran tanah, sebagai suatu jaminan kepastian hukum, terhadap tanah yang dimiliki masyarakat dari negara melalui Badan Pertanahan Nasional. (Koswara, 2016)

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah yakni Kantor pertanahan yang dilakukan 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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.(Nawi, 2015)

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster* adalah *Fiscal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.(Koswara, 2016)

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. 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 sertifikat sebagai tanda bukti haknya. (Santoso, 2010) Sedangkan dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan.(Mujiburohman, 2018)

Didalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2016 Tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis pada Pasal 2 ayat (1). Kiranya dari Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) dapat menjadi acuan dalam mengelompokkan tolak ukur sejauhmana penerapan pendaftaran tanah

yang terjadi bila mana pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dapat menjalankan fungsinya secara terus menerus, juga berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data-data fisik dan yuridis dalam bentuk peta, dan daftar mengenai bidang-bidang tanah termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada dan serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban bagi pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak milik atas tanah. Hal itu sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.(Taufik, 2018) Usaha Kantor-kantor Pertanahan dalam menerapkan proses pendaftaran tanah dengan cara melakukan beberapa program seperti PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang merupakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam wilayah suatu desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Dari program pemerintah ini, yang kemudian dapat memberikan jaminan terhadap kepastian hukum atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Setiap seksi kelembagaan organisasi berupa bidang, seksi ataupun sub seksi yang terdapat pada kantor pertanahan haruslah melaksanakan kegiatan yang sesuai dengan fungsinya dalam rangka merealisasikan program pengukuran perpetaan dan hak berupa sertifikat. Kegiatan tersebut telah dilakukan oleh masing-masing seksi pada bidang kerja dan meliputi kegiatan kegiatan penyuluhan untuk peningkatan kesadaran hukum kepada setiap lapisan masyarakat

yang belum melakukan pendaftaran hak atas tanah yang telah lama dikuasai.

Dalam melakukan tugasnya pada setiap seksi yang terkait dengan pendaftaran tanah telah di tunjang oleh pegawai pelaksanaan dan pedoman pelaksanaan tugasnya cukup memadai. Untuk melaksanakan tugas tersebut, disamping seksi pendaftaran dilengkapi dengan beberapa tugas dari seksi-seksi lainnya. Tolak ukur dikatakan sesuai prosedur atau prosesnya efektif bilamana semua proses pendaftaran tanah sudah terlaksana sesuai dengan aturan atau Undang-undang yang mengatur, dan dikatakan kurang efektif dalam penerapannya bilamana masih ada sebagian dari proses pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan aturan atau Undang-undang yang mengatur, kemudian dikatakan tidak sesuai dalam penerapannya atau tidak efektif jika dalam proses pendaftaran tanah secara keseluruhan tidak sesuai dengan aturan atau Undang-undang yang mengatur.

Sistem pendaftaran tanah dapat dinyatakan sesuai prosedur jika dapat dibuktikan dari beberapa aspek, seperti aspek kualitas dan kuantitas pendaftaran tanah, yaitu mengenai peningkatan jumlah tanah yang sudah terdaftar, maka sudah dapat dipakai sebagai alat ukur untuk pembuktian yang kuat atas kinerja kelembagaan tersebut. Dari segi kualitas maka masyarakat pemegang hak atas tanah memiliki jaminan terhadap hak kepemilikan yang sah dan legal dan dapat mempertahankan haknya. Pandangan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah yang dinyatakan kurang efektif dalam penerapannya, dikarenakan erat kaitannya dengan sistem birokrasi, terlebih lagi jika terkait dengan sarana dan prasarana serta proses penerbitan sertifikat itu sendiri.

Persoalan sistem birokrasi yang sedikit berbelit-belit atau kurang memadai dalam pelayanan terhadap masyarakat tentunya akan mempengaruhi kinerja pegawai yang bekerja di dalamnya. Dari

hasil penelitian diatas secara sederhana dapat dikatakan bahwa keterlambatan penerbitan sertifikat di Badan Pertanahan tidak hanya disebabkan oleh sistem pelayanan di Kantor, akan tetapi juga disebabkan oleh beberapa faktor misalnya pemilik tanah yang tidak berdomisili di tanah yang di daftarkan, kurangnya personil lapangan seperti juru ukur, terjadi perbedaan ukuran tanah. Terkadang ada juga masyarakat yang cukup bingung dengan persyaratan maupun prosedur pendaftaran tanah sehingga kemudian mengharuskan mereka bolak-balik untuk melengkapi berkas.

Lebih lanjut keterlambatan penerbitan sertifikat tanah juga di sebabkan oleh sistem pelayanan di kantor dikarenakan saat ini semua pelayanan berbasis online di seluruh wilayah Indonesia, dengan pelayanan online ini yang kemudian timbul beberapa kendala-kendala seperti aplikasi error misalnya, faktor jaringan, bahkan mati lampu juga sangat-sangat menghambat kegiatan pelayanan dan tidak dapat di proses secara manual.

B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

a. Faktor Prosedur dan Mekanisme

Mekanisme merupakan interaksi bagian-bagian dengan bagian-bagian lainnya dalam suatu keseluruhan atau sistem secara tanpa sengaja menghasilkan kegiatan-kegiatan atau fungsi-fungsi sesuai dengan tujuan. Prosedur dan mekanisme pendaftaran tanah di harapkan dapat menjalankan tugas dalam melayani kepentingan masyarakat, namun prosedur dan mekanisme yang sedikit berbelit-belit tentunya akan menyusahakan masyarakat dalam melakukan pengurusan.

Pegawai pelaksana dalam menjalankan fungsi

pelayanannya harus memiliki pemahaman pelayanan publik sehingga dalam pemberian pelayanan terhadap masyarakat tidak menyulitkan masyarakat itu sendiri. Badan Pertanahan Nasional merupakan birokrasi yang wujud dari fungsi pegawai birokrasi sebagai abdi masyarakat itu sendiri dan juga abdi negara. Sehingga maksud dari *Public service* tersebut demi mensejahterakan masyarakat dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Pemberian layanan terhadap keperluan masyarakat yang mempunyai kepentingan pada Badan Pertanahan Nasional itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah ditetapkan.

Dalam memberikan pelayanan setiap pegawai harus bertindak sesuai dengan etika, termasuk etika birokrasi, yaitu pertama, sebagai pedoman, acuan, referensi bagi administrasi negara atau birokrasi publik didalam menjalankan tugasnya dan kewenangannya, agar tindakannya dinilai baik, terpuji, dan tidak tercela, kemudian yang kedua yaitu etika birokrasi sebagai standar publik dinilai baik, terpuji dan tidak tercela.

Pada dasarnya tujuan pelayanan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan tersebut sasaran pemerintah dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah,serta tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Catur tertib pertanahan tersebut merupakan tugas yang tidak dapat dilaksanakan oleh

Badan Pertanahan Nasional Sendiri, tetapi merupakan tugas dan fungsi lintas departemen. Dari keempat tertib pertanahan di atas salah satu sasaran yang cukup urgen adalah menyangkut administrasi pertanahan. Badan Pertanahan Nasional merupakan pelaku utama untuk tercapainya tertib administrasi pertanahan.

Ada beberapa indikator untuk melihat tingkat keberhasilan pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan antara lain:

- a) Diketahui siapa yang memiliki/menguasai sesuatu bidang tanah jenis penggunaan tanahnya.
- b) Bagaimana hubungan hukum antara bidang tanah dengan yang menguasai bidang tanah.
- c) Berapa luas suatu bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum.
- d) Dimana letak bidang tanah tersebut yang dapat dipetakan berdasarkan suatu sistem proyeksi peta yang dipilih, sehingga dapat dihindari tumpang tindih sertifikat.
- e) Informasi yang disebutkan pada huruf a,b,c dan d di atas dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang memadai
- f) Penyimpanan dokumen yang tertib, teratur dan terjamin keamanannya.
- g) Terdapat prosedur tetap yang sederhana, cepat namun akurasinya terjamin.

Sekiranya cara yang dilakukan untuk mewujudkan administrasi pertanahan menggunakan pendaftaran tanah secara sistematis hal itu sangat baik tetapi pemerintah terhambat

masalah biaya. Sehingga pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik karena biaya itu ditanggung oleh pemilik atau penguasa tanah itu sendiri.

b. Faktor Sumber Daya Pegawai Pelaksana

Kehadiran Pemerintah semata untuk mengatur dan juga melindungi masyarakat, agar senantiasa dalam keadaan aman dan tertib. Kemudian untuk fungsi utama pemerintah ialah fungsi pengaturan dan fungsi pelayanan. Peranan dan fungsi yang diberikan pemerintah berbentuk pada tiga bentuk negara yaitu *Polical State*, *Legal State* dan *Welfare State*. (Massinring, 2018) Badan Pertanahan Nasional merupakan bagian lembaga pemerintah yang memiliki fungsi utama adalah melayani masyarakat. Jika dicermati Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat dikatakan bahwa tenaga atau pegawainya kurang, mengingat juru ukur yang turun kelapangan hanya 1-2 orang.

Kemampuan pegawai pertanahan untuk membantu dan menyediakan pelayanan secara tepat dan cepat, serta tanggap terhadap keinginan masyarakat masih kurang maksimal, dalam hal ini bisadilihat pada pengukuran dilapangan jarang dilaksanakan dengan standar oprasional demi untuk mengefisienkan waktu maka kegiatan tidak berjalan dengan maksimal, maka kemudian dinggap penting untuk dilakukan evaluasi bagi para petugas. Guna memberikan pelayanan yang sesuai dengan ketentuannya kepada masyarakat untuk

memperoleh pelayanan pendaftaran tanah.

Perhatian pegawai kepada masyarakat masih kurang, seperti kemampuan pegawai dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang kurang jelas, dan penetapan prosedur yang dinilai masyarakat terlalu berbelit-belit, seperti persyaratan yang harus disertakan sebagai syarat terdaftarnya tanah tersebut.

Demikian juga halnya dengan tenaga administrasi yang kurang sehingga dalam proses administrasi atau pengukuran dilapangan tidak dilaksanakan dengan standar oprasional demi untuk mengefisienkan waktu maka kegiatan tidak berjalan dengan maksimal. kemudian telah memperoleh sertifikat kepemilikan atas tanah, ternyata terdapat kontroversi. Hal ini dapat mempengaruhi efisiensi dalam proses pendaftaran tanah yang terkesan buru-buru dan tidak kurang efisien.

PENUTUP

Kesimpulan

Penerapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap sejauh ini masih belum efektif, dalam hal tehnis dan administrasi dimana masih banyak ditemui kesalahan-kesalahan pada gambar atau peta pada sertifikat warga baik itu tertukar ataupun salah pada ukuran. Kemudian faktor yang mempengaruhi pendaftaran tanah sistematis lengkap yakni Faktor Prosedur dan Mekanisme serta Faktor Sumber Daya Pegawai Pelaksana.

Saran

Pelaksanaan ptsl ini sebaiknya dilaksanakan dengan persiapan yang matang yaitu dengan kesiapan sistem yang terkait seperti mekanisme yang sesederhana mungkin, serta peningkatan jumlah sumber daya pegawai pelaksana

Literatur

- Arisaputra Muhammad Ilham. (2015). *Reforma Agraria di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Massinring, A. (2018). *Efektivitas Pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Tertib Hukum Pertanahan Di Kabupaten Luwu*. Universitas Muslim Indonesia.
- Nawi, S. (2015). *Kapita Selekta Hukum Pertanahan*. CV. Fharras Jaya Grafika.
- Nawi, S. (2017). *Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris (5th ed.)*. PT.Umitoha Ukhuwah Grafika.
- Santoso. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, Kencana, Jakarta*. Kencana.
- Soerjono Soekanto. (1982). *Kesadaran dan Kepatuhan Hukum*. Rajawail.
- Taufik. (2018). *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa)*. Universitas Muslim Indonesia.

Jurnal'

- Ayu, I. K. (2020). Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 338. <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>
- Koswara, I. Y. (2016). Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi

Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). *Jurnal Hukum Positum*, 1(1), 23–38. <https://doi.org/https://doi.org/10.35706/positum.v1i1.525>

Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1). <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>

Yamin, M., & Zaidar, Z. (2018). Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(2), 201–210. <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i2.911>

Peraturan Perundang-Undang

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 tentang Biaya Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2016 Tentang Percepatan Program Nasion 1 Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis