

Fungsi Badan Pertanahan Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Sikka

Adriana Rosalindra Kondi
Universitas Nusa Cendana

Saryono Yohanes
Universitas Nusa Cendana

Yoh G. Tuba Helan
Universitas Nusa Cendana

Alamat: Jl. Adisucpto Penfui, Kupang, Nusa Tenggara Timur
Korespondensi penulis : indahkondi7@gmail.com

Abstract. *The human need for land from day to day continues to increase, in line with the rapid development in all fields carried out. This is the basis for the importance of registering land with the National Land Agency. Which is the formulation of the problem (What is the function of the land agency in realizing the land registration program in Sikka Regency? (2) What are the inhibiting factors faced by the Land Agency in the implementation of complete systematic land registration in Sikka Regency?. The methods in this study are (1) Normative research, namely research whose data is taken from laws and regulations, (2) Empirical research, namely how the law works in society. The results of the study show that the Land Agency has an important role in ensuring legal certainty over land ownership through a systematic registration process. The function obtained by the Sikka Regency Land Office is to carry out the determination of land ownership and land registration based on the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 17 of 2020 concerning the Organization and Work Procedures of the Regional Office of the National Land Agency and the Land Office. However, there are several obstacles faced, including lack of human resources, unclear land ownership status, expensive registration fees, lack of public understanding. The author's conclusions: (1) The National Land Agency in realizing PTSL in Sikka Regency has carried out its function in determining land rights and land registration in accordance with the MINISTERIAL REGULATION ATR/BPN No. 17 of 2020. (2) Inhibiting factors include the lack of human resources in the Sikka Regency Land Office, the implementation of measurements of many people who put up land boundary signs that are not massive, and the lack of community mindset towards the importance of taking care of the issuance of land certificates. The suggestions: (1) For the Sikka Regency Land Office, it is hoped that complete systematic land registration activities in Sikka Regency are carried out in accordance with applicable regulations and determined targets so that legal certainty and land ownership can be realized properly. (2) For the National Land Agency of Sikka Regency, Sikka Regency should often conduct socialization regarding the management of land certificates and also coordinate with the local government.*

Keywords: *Function of the Land Agency, Inhibiting Factors, Land, Sikka Regency.*

Abstrak *Kebutuhan manusia akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, sejalan pesatnya pembangunan disegala bidang yang dilakukan. Hal ini yang mendasari pentingnya untuk mendaftarkan tanah kepada Badan Pertanahan Nasional. Yang menjadi rumusan masalah (Bagaimanakah fungsi badan pertanahan dalam mewujudkan program pendaftaran tanah di Kabupaten Sikka? (2) Apa saja faktor penghambat yang dihadapi Badan Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Sikka?. Metode dalam penelitian ini adalah (1) Penelitian normatif yaitu penelitian yang datanya di ambil dari peraturan perundang-undangan, (2) Penelitian empiris yaitu bagaimana hukum bekerja dalam Masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Badan Pertanahan memiliki peran penting dalam memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui proses pendaftaran yang sistematis. Fungsi yang didapatkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka untuk melaksanakan penetapan hak milik atas tanah dan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Petanahan. Namun, terdapat beberapa hambatan yang dihadapi, termasuk kurangnya sumber daya manusia, ketidakjelasan status kepemilikan tanah, biaya pendaftaran yang mahal, kurangnya pemahaman masyarakat. Adapun kesimpulan penulis: (1) Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan PTSL di Kabupaten Sikka sudah menjalankan fungsinya dalam penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah sesuai dengan PERMEN ATR/BPN No 17 Tahun 2020. (2) Faktor penghambatan diantaranya,*

kurangnya sumber daya manusia yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, pelaksanaan pengukuran banyak masyarakat yang memasang tanda batas tanahnya tidak massif, kurangnya pola pikir masyarakat terhadap pentingnya mengurus penerbitan sertifikat tanah. Adapun saran: (1) Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka diharapkan agar kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Sikka dijalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan target yang ditentukan agar kepastian hukum serta kepemilikan hak atas tanah dapat terwujud dengan baik. (2) Bagi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sikka Kabupaten Sikka sebaiknya sering melakukan sosialisasi menyangkut pengurusan sertifikat tanah dan juga melakukan pengkoordinasian dengan pemerintahan setempat.

Kata Kunci: Fungsi Badan Pertanahan, Faktor Penghambat, Tanah, Kabupaten Sikka.

PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa bumi dan air dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada subyek hukum. Hak atas tanah yang wajib untuk didaftarkan adalah Hak.

Hak Milik atas tanah dapat dibebankan Hak Tanggungan seperti yang ditentukan dalam Pasal 25 UUPA yang menentukan bahwa: Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Semenjak diundangkannya UUPA diharapkan dapat memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya, pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan di undangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu : Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya dan Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Guna memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah di Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang selanjutnya dijabarkan dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Ketentuan tentang pendaftaran tanah yang dijabarkan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA selanjutnya diatur dengan Peraturan Pemerintah, Peraturan Pemerintah tersebut semula 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 lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 Nomor 59-TLNRI Nomor 3696.

Selain itu, untuk terselenggaranya kegiatan tersebut pada tanggal 13 Februari 2018, Presiden Joko Widodo (Jokowi) telah menandatangani Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Indonesia.

Guna mendukung pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Indonesia Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menyelenggarakan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya dirubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disempurnakan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan selanjutnya di sempurnakan kembali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan di seluruh Wilayah Republik Indonesia termasuk di Kabupaten Sikka. Kabupaten Sikka juga pernah mendapatkan bagian dalam program Prona. Namun, pelaksanaan Prona di Kabupaten Sikka kurang berjalan

dengan baik. Hal tersebut dikarenakan pada proses pelaksanaannya terkendala oleh kurangnya informasi masyarakat tentang pelaksanaan Prona.

Berdasarkan survey pendahuluan penulis bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sikka masih terdapat kendala sehingga menghambat efektivitas pelayanan penyerahan sertifikat yang diberikan. Berdasarkan dari uraian di atas, maka judul penelitian ini adalah "Fungsi Badan Pertanahan Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Sikka".

METODE

Metode dalam penelitian ini adalah Penelitian normatif yaitu penelitian yang datanya di ambil dari peraturan perundang-undangan dan Penelitian empiris yaitu bagaimana hukum bekerja dalam Masyarakat. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan yaitu: observasi, interview (wawancara), dan dokumentasi. Setelah melakukan pengumpulan data akan dilakukan pengolahan data dengan melakukan Pemeriksaan data (*editing*), Rekonstruksi data (*reconstruction*), dan Sistem data (*systematizing*). Kemudian di lakukan pengklasifikasian, dan dianalisis dengan menggunakan yuridis empiris, di mana dalam metode ini memaparkan semua data primer yang telah diperoleh yang kemudian akan di analisis berdasarkan pada teori dan peraturan yang ada. Aspek yang diteliti dalam penelitian ini adalah fungsi badan pertanahan dalam pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Sikka dan faktor-faktor yang menjadi penghambat pendaftaran tanah di Kabupaten Sikka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Fungsi Badan Pertanahan Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Guna Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Sikka

a) Fungsi Badan Pertanahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah ;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan ;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan ;

- f. Pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan ;
- g. Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik ;
- h. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan ; dan
- i. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan.

b) Proses Pendaftaran Tanah yang Dilakukan di Kabupaten Sikka

Proses dari tahapan PTSL menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

1) Perencanaan

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis lengkap di Kabupaten Sikka untuk tahun 2020. Pada tahap perencanaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka mulai dengan penyampaian data yang ada di kantor pertanahan berupa jumlah buku tanah yang ada, jumlah bidang tanah berdasarkan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) / PBB. Kemudian dilanjutkan dengan datang ke kantor-kantor kelurahan setempat dan setelah itu disusun kelurahan-kelurahan yang akan dijadikan peserta disertai dengan target jumlah bidangnya. Setelah dari Kantor Pertanahan merencanakan kelurahan-kelurahan yang akan dijadikan lokasi PTSL, rencana itu dibawa untuk diberikan kepada Kantor Wilayah NTT untuk dipertimbangkan penetapan lokasi PTSL. Apabila disetujui maka diterbitkan rencana tersebut ditetapkan dengan dibuatnya surat keputusan Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka.

2) Penetapan Lokasi Obyek Pendaftaran

Setelah perencanaan, tahap selanjutnya penetapan lokasi. Sesudah mendapatkan persetujuan penetapan lokasi dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Timur. Penetapan Lokasi kegiatan PTSL yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka telah sesuai dengan Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018.

3) Persiapan

Setelah lokasi PTSL ditetapkan, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka mempersiapkan:

- a. Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL
- b. Sumber daya manusia
- c. Kebutuhan transportasi
- d. Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya
- e. Alokasi anggaran

Persiapan sumber daya manusia oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dilakukan dengan membentuk Panitia Ajudikasi PTSL beserta satgas-satgasnya. Dalam mempersiapkan sumber daya manusia, Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka mengalami keterbatasan jumlah panitia dan satgas karena Panitia PTSL juga merangkap sebagai Pegawai di Kantor Pertanahan dan Perangkat desa. Sehingga tenaga dan waktu yang dikeluarkan oleh panitia menjadi banyak hingga tidak sedikit dari Panitia PTSL kesusahan dalam membagi waktu.

4) Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas

- a. Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan.
- b. Sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas wajib mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya.
- c. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai Panitia Ajudikasi PTSL dan Satgas serta Berita Acara Pengangkatan Sumpah, tercantum dalam Lampiran III dan Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

5) Penyuluhan

Penyuluhan bertujuan untuk memberikan penjelasan mengenai Pengenalan PTSL, manfaat pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bagi masyarakat serta Proses dan persyaratan PTSL.

6) Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis

Pengumpulan data fisik dan data yuridis Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dilakukan oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis, Petugas Pembantu dari Pemerintahan Daerah Kabupaten Sikka yang ambil dari setiap Desa/Kelurahan yang menjadi kegiatan PTSL dan Aparat Desa/Kelurahan.

Sesuai dengan Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 kegiatan pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, melakukan penyelidikan riwayat tanah dengan meminta surat bukti kepemilikan tanah, meminta keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Pengumpulan data yuridis ini dilakukan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam penelitian data yuridis.

7) Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak

Pembuktian hak ini dilakukan setelah data fisik dan data yuridis diperoleh dan dibuktikan dengan keadaan dilapangan sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka memperoleh gambar tanah atau gambar bidang tanah yang termuat dalam Nomor Induk Bidang yaitu nama

pemohon, nomor identitas, alamat pemohon, nomor telepon, letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah, koordinat Tanah, penggunaan saat ini, bukti kepemilikan tanah, surat pendukung, sejarah Tanah dan diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka atau Kantor lurah Wolomarang.

Tahap Penelitian yuridis untuk pembuktian hak kegiatan PTSL yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka telah sesuai dengan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018.

8) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya

Sesuai aturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 bahwa untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 hari kalender di kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan kantor kelurahan.

Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak pengumuman data fisik dan data yuridis diumumkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka apabila ada pihak yang keberatan dengan pengumuman tersebut diberi kesempatan kepada pihak yang bersangkutan untuk mengajukan keberatan mengenai pengumuman yang telah diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka/Kantor Lurah Wolomarang. Pemohon dapat memberikan sanggahan atas keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan kepada Ketua Panitia Ajudikasi dengan membawa bukti-bukti atas keberatan yang diumumkan, tetapi apabila keberatan tersebut disampaikan lewat dari jangka waktu 14 (empat belas) hari tidak dapat dilayani.

9) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak

Pasal 26 dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a, maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4), Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

- a. menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.
- b. menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.

- c. mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) (DI 310) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, DI 201B dan DI 201C.

10) Pembukuan Hak

Tahap pembukuan hak adalah dibukukannya hak atas tanah yang terdaftar dalam buku tanah yang bersangkutan yang kemudian ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Pada tahap ini bagi peserta PTSL di Kabupaten Sikka yang tanahnya bermasalah diberlakukan peraturan sesuai yang tercantum dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

11) Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan apabila hak milik atas tanah telah terdaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikannya tanda bukti hak. Dalam sertifikat tanah dicantumkan data yuridis yang meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya. Dokumen alat bukti hak yang lama dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan atau tanda yang ada yang menyatakan bahwa dokumen tersebut sudah dipergunakan untuk pembukuan hak. Penandatanganan sertifikat yang akan diberikan ke peserta PTSL ini dilaksanakan oleh ketua panitia adjudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan

12) Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan

a) Pasal 36

- (1) Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL
- (2) Penyimpanan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.

b) Pasal 37

- (1) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (2) Penyerahan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.

c) Pasal 38

(1) Hasil kegiatan PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

(2) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Hasil kegiatan PTSL disampaikan juga kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta. pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan.

13) Pelaporan

Pelaksanaan tahap pelaporan dilakukan sesuai dengan Pasal 39 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tahap ini dilakukan jika terdapat suatu permasalahan pada saat pelaksanaan kegiatan PTSL dan pada saat kegiatan PTSL telah selesai dilakukan. Pelaporan dilakukan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang akan memberikan laporan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka.

2. Faktor – Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Berdasarkan penelitian yang dilakukan dapat diketahui faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, yaitu:

1) Internal

a) Keterbatasan sumber daya manusia

2) Eksternal

a) Biaya pendaftaran yang mahal

b) Kurangnya pemahaman masyarakat

Hal yang paling mendasar dari semua hambatan yang terjadi adalah keterbatasan sumber daya manusia dalam melaksanakan program PTSL tersebut. Khususnya tenaga profesional juru ukur yang ada pada kantor pertanahan. Tahun 2020 kantor pertanahan Kabupaten Sikka melaksanakan program PTSL dengan target yang telah ditentukan yaitu 1.000 bidang tanah harus selesai. Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sendiri harus bekerja ekstra keras dalam menyelesaikan target 1.000 sertifikat yang telah ditargetkan. Dengan volume kerja yang tinggi serta keterbatasan jumlah pegawai membuat para pegawai Kantor Pertanahan harus bekerja siang malam.

Keterbatasan sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran hak atas tanah tersebut pada sub seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang berat yang banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya. Keterbatasan personel dan tenaga ahli dalam bidang pertanahan menjadi hambatan dalam pelaksanaan PTSL. Dibutuhkan tenaga kerja yang terlatih dan berkualitas untuk melakukan pengumpulan data, verifikasi, pemetaan, dan pemrosesan dokumen. Kurangnya sumber daya manusia yang memadai dapat memperlambat proses pendaftaran tanah.

Ketidakjelasan status kepemilikan tanah seringkali menjadi masalah yang kompleks dan dapat menimbulkan berbagai konflik hukum dan sosial. Tanah yang memiliki sejarah kepemilikan yang panjang dan kompleks, terutama yang diwariskan turun-temurun tanpa dokumentasi yang memadai, dapat mengalami ketidakjelasan status.

Ketidakmampuan sebagian masyarakat untuk mendaftarkan tanah karena tidak memiliki Nomor Induk Kependudukan (NIK) merupakan masalah yang berdampak pada kepastian hukum dan kepemilikan tanah. NIK, yang tertera dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP), adalah identitas yang diperlukan untuk berbagai proses administrasi di Indonesia, termasuk pendaftaran tanah. Tanpa NIK masyarakat tidak dapat mendaftarkan tanah mereka secara resmi, menyebabkan status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas. Tanah yang tidak terdaftar resmi rentan terhadap sengketa dan klaim ganda, karena tidak ada bukti hukum yang kuat mengenai kepemilikannya.

Hasil wawancara penulis dengan seorang narasumber, mengatakan salah satu hambatan pelaksanaan PTSL adalah “biaya pendaftaran yang mahal karena masyarakat tidak langsung mengurus tanahnya ke loket pelayanan kantor pertanahan tetapi melalui calo, sehingga biaya yang disampaikan ternyata lebih mahal”.

Selain itu besarnya pajak yang harus dibayar oleh peserta PTSL. Banyak dari peserta tidak memahami apa itu bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang wajib dibayar oleh peserta. BPHTB dikenakan terhadap orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dalam hal ini BPHTB di Kabupaten Sikka tidak ada keringanan. Apabila peserta belum mampu membayar bea tersebut dapat membuat surat pernyataan yang formatnya telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017.

Selain itu beberapa tanah yang belum pernah terbit SPPT PBB-nya, hal ini juga menyulitkan dalam proses pengumpulan data yuridis, mayoritas masyarakat tidak mengetahui mengenai kenapa mereka tidak pernah menerima ataupun membayar SPPT PBB tersebut. Bagi tim Satgas yuridis percepatan apabila tidak ada PBB atas tanah yang dimohonkan tersebut, maka dapat digunakan PBB tanah yang bersebelahan untuk sementara sambil menunggu PBB yang diurus oleh Kelurahan. Adapun dasar penggunaan PBB atas tanah yang bersebelahan harus dengan nilai tanah yang sama, dan dalam prosesnya PBB tersebut harus segera diurus oleh pemilik tanah.

Faktor penghambat dalam pelaksanaan program PTSL berdasarkan penelitian ini banyak terjadi di lapangan. Bagi masyarakat awam atau masyarakat yang jauh dari perkotaan mereka tidak tahu apa itu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), bagi masyarakat awam apabila telah memegang surat yang diterbitkan oleh penghulu (Kepala Desa) mereka sudah tenang. Apalagi bagi sebagian yang mata pencahariannya petani, mereka sangat sulit mengurus surat-surat mengenai tanah yang dimilikinya.

Guna mengatasi berbagai hambatan tersebut, ada beberapa upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL antara lain:

- a) Dengan melakukan penyuluhan dan memberikan panduan kepada masyarakat agar masyarakat mendapatkan informasi dan pengetahuan hukum yang memadai untuk mendukung terselenggaranya pendaftaran tanah dengan baik;
- b) Berbagi informasi tentang pendaftaran tanah kepada Kepala Desa agar Kepala Desa melakukan pendekatan kepada masyarakat supaya lebih dini menyiapkan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah;
- c) Dalam hal keterbatasan sumber daya manusia yang terampil dalam pelaksanaan PTSL tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menambah Pegawai Tidak Tetap (PTT) untuk membantu pelaksanaan program PTSL tersebut.

KESIMPULAN

Pelaksanaan program PTSL sudah berjalan dengan baik seperti ketepatan sasaran, tujuan program, serta pengawasan program. Namun untuk pencapaian target masih belum maksimal. Dapat dikatakan tujuan dari program PTSL masih jauh dari harapan, penyebab yang membuat target tidak tercapai yaitu ;

1. Kurangnya sumber daya manusia yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka tidak sebanding dengan target penerbitan sebanyak 1.000 sertifikat bidang tanah.

2. Pelaksanaan pengukuran banyak masyarakat yang memasang tanda batas tanahnya tidak masif, sehingga menyulitkan satgas Fisik dalam melakukan pengukuran dan penyerahan sertipikat Hak Milik atas Tanah
3. Kurangnya sumber daya manusia Pola pikir masyarakat masih kurang terhadap pentingnya mengurus penerbitan sertifikat tanah dan mengklaim tanah secara historis dan surat pernyataan fisik bidang tanah (sporadik) saja sudah cukup.

SARAN

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebaiknya menambah pegawai tidak tetap untuk membantu program PTSL tersebut sehingga dapat mencapai target
2. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sikka untuk menambah jam kerja serta tetap datang kerja pada weekend, dalam mengatasi kendala pelaksanaan pengukuran Satgas Fisik membantu masyarakat untuk memasang tanda batas tanahnya secara massif
3. Sosialisasi secara intensif sebagai upaya peningkatan pemahaman dan membangkitkan antusias masyarakat dalam program PTSL, pihak BPN Kabupaten Sikka melakukan upaya penyelesaian dengan membangun komunikasi masyarakat dan berupaya menekankan atau lebih menjelaskan secara intensif dan konkrit tentang materi, pembiayaan serta pelaksanaan program pensertifikatan ini sangat mudah untuk dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachsan Mustafa. (1984). Hukum Agraria dalam Perspektif. Bandung: Remadja Karya Cv.
- Barata. (2013). Manajemen Pemerintah Dalam Perspektif Pelayanan Publik (Edisi 2). Mitra Wacana Media.
- Boedi Harsono. (2003). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Dulka, H. (2014). Teori Administrasi Publik. Bandung: Alfabeta.
- Harsono, B. (2007). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA. Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2007). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Hasan, P. (1982). Tata Ruang dan Lingkungan Hidup. Bandung: PSLH-ITB.
- Indeks Peraturan Perundang-Undangan

- Indroharto. (2000). Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- K. Wantjik. (1982). Hak Anda Atas Tanah. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Meray Hendrik Mezak. (2006). Pendaftaran Tanah Sebagai Tanah Administrasi Pertanahan dan Jaminan Kepastian Hukum terhadap Pemegang Hak-hak Atas. Jakarta Law Review.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Prakosa, D., & Purwanto, B. A. (1985). Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ridwan, H. R. (2007). Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rubaie, A. (2007). Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Malang: Bayu Media.
- Saleh, K. Wantjik. (1977). Hak Anda Atas Tanah. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Santoso, U. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sjachran Basah. (1995). Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia. Bandung: Alumni.
- Soekanto, S. (1984). Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI-Press.
- Supriadi. (2018). Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika.
- Susanti, D. O., & Efendi, A. (2014). Penelitian Hukum (Legal Research). Jakarta: Sinar Grafika.
- Syachran Basah. (1992). Perlindungan Hukum Atas Sikap Tindak Administrasi Negara. Bandung: Alumni.
- Taufiqurrohman Syahuri. (2004). Hukum Konstitusi. Proses dan Prosedur Perubahan UUD di Indonesia 1945-2002 serta Perbandingannya dengan Konstitusi Negara Lain Di Dunia. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Urip Santoso. (2012). Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Jakarta: Prenadamedia Group.

- Wargakusumah, H. (1992). *Hukum Agraria. Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Zagladi, A. N., Noviarrakhman, A. N., Jayen, F., Sutrisno, S., & Melania. (2018). *Pedoman Penulisan Skripsi STIE*. Banjarmasin: Pancasetia.