Jurnal Ilmu Hukum **Kanturuna Wolio**
Volume 2, Issue 2, Juli 2021
P-ISSN: 2715-3150; E-ISSN: 2808-7097

FUNGSI KANTOR PERTANAHAN SEBAGAI PELAKSANA PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

Wa Ode Zamrud[1]
La Ode Muhammad Muskur[2]
Fitrian[3]

ABSTRACT

This study aims to determine the function of the Baubau City Land Office as the implementer of accelerated complete systematic land registration (PTSL) and to determine the factors that hamper the function of the Baubau City Land Office as the implementer of the accelerated complete systematic land registration (PTSL).

The data collected in this study are primary data and secondary data. To collect primary data, the autors used field research in two ways, namely: (1). Observation, namely directly going to the field to make observation in order to obtain the data needed both primary and secondary data .(2). Interview, which is data collection in the form of questions and andswers which is carried out directly to the respondent, in this case the Baubau City Land Authority, and all parties involved in the author's research. Then what is meant by secondary legal material is carried out reviewing library materials relevant to research in the form of literature, scientific works (research result), laws and regulations and related agencies.

The data in this study were analyzed qualitatively, namely secondary data in the form of theory, definition and substance from various literatures, and laws and regulation, as well as primary data obtained from interviews, observation and field studies, then analyzed by law, theory and opinion relevant experts, in order to obtain a clear and complete picture so as to produce a conclusion that can be used to answer the problem formulation. Qualitative legal research methode is a systematic effort in legal research. Included in it are rules and techniques to satisfy the reseacher's curiosity about a juridical phenomenon or how to find the truth in obtaining knowledge. So that in this study, generally assessing the symptoms or judicial facts under study does not use members, but simply uses quality or quality standards that are stated in words.

Keywords: *Land, land registration, PTSL.*

[1] Dosen Fakultas Hukum Universitas Dayanu Ikhsanuddin Baubau, Indonesia (email: waodezamrud@unidayan.ac.id)
[2] Dosen Fakultas Hukum Universitas Dayanu Ikhsanuddin Baubau, Indonesia (email: laodemuhmuskur@unidayan.ac.id)
[3]Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Dayanu Ikhsanuddin Baubau, Indonesia.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggal pun selalu membutuhkan tanah. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah. Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang sering disebut dengan pendudukan tanah secara liar tidak jarang terjadi dalam masyarakat. Hal ini disebabkan di satu sisi luas tanah semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah. Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Demikian pula mengenai lahan, bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 19 menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kalangan para ahli menyebutkan pendaftaran tanah bertujuan baik untuk kepastian hak seseorang, pengelakan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan. Dalam konteks yang lebih luas lagi, pendaftaran tanah selain untuk memberi informasi mengenai suatu bidang tanah baik penggunaannya, pemanfaatannya maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya serta pajak yang ditetapkan untuk tanah bangunannya.[4] Demi tercapainya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang, maka Pemerintah memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada 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

[4] Zaidar, 2010, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, hlm 131.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) meluncurkan program PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program ini dikabarkan akan mengganti program Prona, yaitu program sertifikat gartis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke masyarakat. Secara nasional, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/BPN mengusulkan 10 juta bidang tanah yang akan didata selanjutnya dibuatkan sertifikat gratis oleh masing-masing BPN setempat di daerah. Setelah melalui proses pembahasan anggaran, yang disetujui 10 juta bidang tanah yang akan diberikan PTSL pada tahun anggaran 2020. Setiap tahunnya akan mengalami peningkatan jumlah bidang tanah yang menjadi objek PTSL yang disebar di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pada tahun 2019 target dari pelaksanaan PTSL adalah sebanyak 9 juta bidang tanah dan pada tahun 2020 kembali meningkat menjadi 10 juta bidang tanah.[5]

Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Kenyataannya penyelenggaraan pendaftaran tanah belum sesuai dengan apa yang diharapkan, masih banyak kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang disebabkan kurangnya alat, tenaga, bahkan biaya yang terlalu memberatkan hingga waktu dan proses yang begitu lama. Faktor lain yaitu masyarakat yang kurang paham bahkan tidak memiliki pengetahuan tentang cara pendaftaran tanah, cara memperoleh sertifikat yang menyebabkan kemungkinan terlaksananya pendaftaran tanah ini dalam waktu yang singkat, belum cukup memberikan hasil yang memuaskan.

Dalam perkembangannya, Kota Baubau akan dinobatkan sebagai Ibukota Provinsi Buton Kepulauan, sehingga konflik kepemilikan tanah akan semakin rentan terhadap gugatan secara hukum. Namun, tak semua masyarakat memiliki pengetahuan tentang cara pendaftaran tanah, cara memperoleh sertifikat, dan cara Badan Pertanahan Nasional memproses permohonan sertifikat tanah. Selain soal sertifikasi tanah, masyarakat juga masih banyak yang kurang paham bagaimana memproses pendaftaran tanah secara sistematik lengkap. Padahal masyarakat memiliki kesempatan jaminan

[5] https://bisnis.tempo.co/read/1312297/ptsl-2020-sertifikasi-10-, diakses pada tgl 13 April 2020, pukul 19.30 Wita).

hukum atas tanahnya lewat proses pendaftaran secara sistematis lengkap.

Berkaitan dengan hal tersebut penelitian ini akan mengulas 3 (tiga) rumusan masalah yaitu: **Pertama**, Bagaimana fungsi Kantor Pertanahan Kota Baubau sebagai pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)? **Kedua,** Apakah faktor Penghambat fungsi Kantor Pertanahan Kota Baubau Sebagai Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum dengan jenis penelitian normatif-empiris. Data yang dikumpulkan pada penelitain ini menggunakan data primer dan data sekunder. Dalam mengumpulkan data primer penulis menggunakan penelitian lapangan dengan cara observasi dan menggunakan tehnik wawancara, sedangkan dalam mengumpulkan data sekunder penulis menelaah bahan-bahan pustaka yang relevan dengan penelitian berupa literature-literatur, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan permasalahan di dalamnya.

Data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu data sekunder yang berupa teori, defenisi dan substansi, peraturan perundangan, sedangkan data primer yang diperoleh dengan wawancara dan observasi dan studi lapangan dianalisis dengan undang-undang, teori serta pendapat pakar agar diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab suatu rumusan masalah.

PEMBAHASAN

Fungsi Kantor Pertanahan Kota Baubau Sebagai Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah sering kali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah Indonesia. Selain di kalangan masyarakat, baik antar keluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antar pemangku kepentingan yaitu pengusaha, Pemerintah, & Badan Usaha Milik Negara. Hal ini membuktikan pentingnya sertifikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki.

Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diselenggarakan

pemerintah pusat melalui Badan Pertanahan Nasioanl di masing-masing Kabupaten/Kota, tentunya langsung disambut baik oleh masyarakat Indonesia pada umumnya dan khusunya masyarakat Kota Baubau. Sebab, dengan adanya program ini lebih mempermudah dalam pengurusan sertifikat, karena petugas turun langsung ke lapangan. Masyarakat bisa mensertifikasikan seluruh tanah dan juga bangunan hak milik pribadinya. Sehingga hal itu akan memberikan kepastian hukum, terlebih dimana program ini dilakukan dalam skala besar dan juga tanpa dipungut biaya yang artinya biaya disubsidi oleh pemerintah sehingga meringankan beban biaya dimana hal ini umumnya menjadi salah satu alasan atau masalah dalam masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah.

Penyelenggara Pemerintahan Daerah dalam menyelenggarakanpelayanan publik Pemerintahan Daerah berpedoman pada asas penyelenggaraan pemerintah negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. Di dalam Pasal 344 ayat (2) huruf i disebutkan bahwa salah satu asas dalam pelayanan publik diselenggarakan berdasarkan asas akuntabilitas. Penerapan asas akuntabilitas tersebut dapat menentukan keberhasilan BPN Kota Baubau, dapat dilihat dari pelaksanaan PTSL yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam melayani masyarakat menggunakan indikator sebagai acuan dalam pelaksanaannya.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terlihat jelas bahwa adanya penerapan dari asas tersebut. Termuat dalam Pasal 2 yang pada intinya mengatakan bahwa adanya program PTSL dari pemerintah ini dilaksanakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah kepada masyarakat secara pasti yang berupa pemberian sertifikat, dengan prosesnya yang sederhana cepat lancar, aman, adil, merata dan terbuka untuk siapapun tanpa terkecuali dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan serta akuntabel yang mana adanya pertanggung jawaban dari penyelenggara program ini.

Langkah yang dilakukan oleh pemerintah ini dinilai sudah baik dalam mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum masyarakat pemilik tanah, hal ini ditunjukkan dengan adanya keseriusan dari pemerintah pusat dengan terus memperbaharui peraturan percepatan pendaftaran tanah yang disambut baik oleh pemerintah daerah sebagai petugas yang diarahkan dengan satu prosedur yang tertuang

dalam petunjuk teknis pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Namun, Pemerintah harus tetap terus mencari solusi dan memperbaiki sistem pendaftaran tanah dalam rangka mengoptimalisasi tujuan pendaftaran tanah, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang hakiki.

Kantor Pertanahan Kab/Kota sebagai ujung tombak pelaksanaan pelayanan pertanahan di daerah Kab/Kota tidak terkecuali Kantor Pertanahan Kota Baubau, tentunya memiliki peran/fungsi yang sangat penting dalam melakukan pendaftarantanah guna menjamin kepastian hukum antara subjek dan objek pertanahan. Selanjutnya beliau menambahkan bahwa program PTSL merupakan program Nasional yang bertujuan untuk memetakan dan mensertifikatkan seluruh bidang tanah yang berada di wilayah NKRI.[6] Kementerian ATR/BPN selaku lembaga kementerian yang bertugas salah satunya memetakan dan mensertifikatkan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia melalui Kantor-kantor Pertanahan yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Oleh sebab itu, Kantor Pertanahan yang harus terjun langsung ke lingkungan masyarakat dalam rangka pemetaan dan pensertifikatan bidang-bidang tanah yang terletak di wilayah teritorial Kab/Kota yang bersangkutan dimana Kantor Pertanahan tersebut berada, guna memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Tabel 1.

Rekapitulasi Indeks Keamanan Tanah Kantor Pertanahan Kota Baubau

No	Kantah	Luas Terdaftar	Luas Sengketa	Luas Wilayah	Indeks Keamanan Tanah
1	Kota Baubau	60.765.517	0	315.892.535	19,24
Total		60.765.517	0	315.892.535	19,24

Sumber : Data Kantor Pertanahan Kota Baubau Tahun 2020

Berdasarkan tabel tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kota Baubau sudah melaksanakan tugasnya sesuai dengan tugas, pokok dan fungsi yang tersirat dalam ketentuan undang-undang tentang Keagrariaan. La Ariki Aptnh, S.H., M.Si menambahkan bahwa menurutnya, ketika indeks keamanan tanah itu tidak ada dan bahkan minim, maka ukuran kinerja dalam hal fungsi kantor Pertanahan di Kota Baubau sebagai pelaksana percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) itu

[6] Hasil wawancara dengan Bapak La Ariki Apanth ,S.H. M.Si., tanggal 1 September 2020, Pukul 10.11 Wita, bertempat di Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau.

berjalan dengan efektif walaupun mungkin ada satu atau dua bagian yang tidak efektif dilaksanakan di lapangan oleh Pegawai Kantor Pertanahan Kota Baubau sehingga kerugian negara akibat dari penggunaan anggaran di lapangan bisa ditekan, yang berimbas pada gugatan yang ingin diajukan masyarakat ketika ada permasalahan hukum kepada pemerintah melalui pengadilan, baik secara individu maupun secara kelompok itu bahkan tidak akan ada sama sekali.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah Kabupaten dan Kelurahan demi Kelurahan di wilayah Perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/BPN 6/2018 menyebutkan bahwa pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

a. perencanaan;
b. penetapan lokasi;
c. persiapan;
d. pembentukan dan penetapan panitia ajudikasi PTSL dan satuan tugas;
e. penyuluhan;
f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
j. pembukuan hak;
k. penerbitan sertifikat hak atas tanah;
l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
m. pelaporan.

Berdasarkan wawancara dengan La Ariki Apnth, S.H., M.S.i mengatakan bahwa semua tahapan-tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL tersebut sudah dilaksanakan sesuai dengan instruksi Permen ATR/BPN6/2018. Lebih lanjut juga disampaikan oleh Dirham, SH, salah satu panitia ajudikasi PTSL sekaligus Kepala Sub Seksi Pentepan Hak Tanah dan Pemantapan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Baubau, beliau mengatakan bahwa kami pun menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada kepala kantor pertanahan dan melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan satgas fisik dan satgas yuridis, baik ada masalah

ataupun tidak ada masalah hukum dalam hal kegiatan PTSL tersebut.

Pada pendaftaran tanah secara sistematik untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atas hasil penelitian alat-alat bukti, pengukuran dan pemetaan dilakukan pengumumannya di kantor panitia Ajudikasi, Kantor Kepala Desa/Kelurahan serta di tempat lain dianggap perlu selama 30 hari, sedangkan pada pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa/Kelurahan, tempat lain yang dianggap perlu (di Kantor Rukun Warga atau lokasi tanah yang bersangkutan) serta melalui media massa, selama 60 hari. Perbedaan waktu itu didasarkan kepada pemikiran bahwa pendaftaran tanah secara sistematik merupakan pendaftaran tanah yang serentak yang mudah diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Bagan 2

Rekapitulasi Tunggakan Berkas Kantor Pertanahan Kota Baubau

No	Kantah	Jumlah Berkas	Tunggakan	%
1	Kota Baubau	3.705	250	6,75
Total		3.705	250	6,75

Sumber : Data Kantor Pertanahan Kota Baubau Tahun 2020

Berdasarkan dari tabel tersebut di atas, tunggakan berkas yang belum dapat di selesaikan dalam periode 1 tahun sebanyak 250 berkas tunggakan dan akan diselesaikan pada periode 1 tahun berikutnya, yaitu pada tahun 2021 dengan memperhatikan segala aspek kelengkapan administrasi pemohon. Berkas tunggakan tersebut belum diserahkan (DI301A) semua tahun.

Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menerbitkan sertifikat tanah tanpa dipungut biaya, melalui program Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL). Program ini dimulai sejak 2017 dengan menyasar 80 juta bidang tanah yang belum tersertifikasi. Tahun lalu Kementrian ATR/BPN ditargetkan untuk menyelesaikan 5 juta sertifikat. Tahun depan, target ditingkatkan menjadi 9 juta, lalu 10 juta bidang tiap tahun pada tahun berikutnya hingga 2025. Hal ini pun sudah ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau dengan melaksanakan PTSL guna mensinergikan kinerja yang ada di Pusat dan Daerah dengan satu tujuan adalah kepentingan seluruh masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kota

Baubau pada khususnya.

Untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebelum diterbitkan sertifikat, status yuridis sebuah bidang tanah dapat dikelompokan menjadi K1, K2, K3 dan K4. K1 artinya tanah tersebut statusnya *clean* dan *clear* sehingga dapat diterbitkan sertifkat, adapun K2 artinya status tanah tersebut sengketa sehingga hanya dicatat dalam buku tanah. Sementara K3 artinya status subyek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah, dan K4 artinya tanah tersebut sudah memiliki sertifikat namun perlu perbaikan informasi pada peta. Hanya untuk kriteria K1 saja yang bisa diterbitkan sertifikatnya. Apabila nanti status tanah yang masih K2, K3, K4 sudah dapat terpenuhi syaratnya, sertifikatnya bisa diberikan.

Hal yang sering dipertanyakan masyarakat Kota Baubau adalah mengenai biaya yang akan dikeluarkan terhadap program Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL), apakah sepenuhnya ditanggung oleh pemerintah atau hanya sebagian saja. Berdasarkan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Baubau, bahwa biaya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) ini tidaklah sepenuhnya gratis, melainkan sebagian besar ditanggung oleh pemerintah, dan sisanya ditanggung oleh perorangan masyarakat itu sendiri. Mengenai biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dibebankan kepada peserta/masyarakat hanyalah sebagian kecil yang berupa biaya personil saja, sedangkan selebihnya sebagian besar adalah merupakan biaya yang ditanggung oleh pemerintah. Pemerintah setempat yang berwenang dalam membuat suatu kebijakan dalam melaksanakan percepatan pendaftaran tanah ini juga memiliki kebijakan mengenai pajak yang dikenakan kepada peserta/masyarakat, yaitu dengan memotong 75% biaya pajak, sehingga peserta/masyarakat hanya dikenakan biaya pajak sebesar 25%. Hal ini akan menjadi dorongan kepada masyarakat Kota Baubau untuk ikut serta melakukan pendaftaran tanah, karena dalam hal biaya sudah sangat dibantu dan diringankan oleh pemerintah.

Dalam hal pengukuran batas-batas tanah, kami tidak memungut biaya sepersen pun dari peserta/masyarakat yang akan sedang diukur batas tanahnya karena semua anggaran ini sudah dibebankan pada Anggaran Pusat. Akan tetapi, ada Surat Keputusan Bersama (SKB) tiga Menteri (ATR/BPN, Dalam Negeri dan Keuangan), menetapkan biaya untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berbeda di tiap wilayah. Untuk di wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara besaran biayanya Rp. 350.000 untuk materei, patok dan biaya lainnya. Uang ini disetor atau diserahkan ke Kantor

Lurah lokasi PendaftaranTanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut diadakan.[7]

Masyarakat beramai-ramai mengurus untuk menyelesaikan sertifikat hak atas tanah melalui program PTSL, mereka mengatakan bahwa dengan adanya program ini, kami khususnya masyarakat Kota Baubau sangat mendukung dan menyambut baik program ini. Hal inilah yang menjadi manfaat yang diperoleh dari program PTSL diantaranya masyarakat memiliki bukti sah kepemilikan tanah, menghindari konflik/sengketa tanah, dan membuat aset masyarakat yang bisa dijadikan jaminan bank untuk modal usaha. Dengan diterimanya sertifikat ini, maka yang bersangkutan telah dinyatakan sah memiliki tanah tersebut. Dengan kepemilikan sertifikat tanah ini diharapkan dapat menjamin kepastian hukum aset tanah masyarakat dan berdampak kepada peningkatan kesejahteraan masyarakat yang ada di Kota Baubau.[8]

Dengan adanya program ini, diharapkan masyarakat yang belum membuat sertifikat rumah atau lahan milik pribadi, bisa segera menyertifikatkan, selagi masih ada program ini dan biaya yang sangat diringakan oleh pemerintah. Dengan adanya sertifikat ini maka secara nasional akan melahirkan sistem komputerisasi petanahan yang terintegrasi dengan Geo-Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), sehingga dengan mudah pemetaan pertanahan nasional dapat terkoneksi melalui internet yang ada di setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Se Indonesia.

Faktor-Faktor Penghambat Fungsi Kantor Pertanahan Kota Baubau Sebagai Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Metode Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat seperti sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Lambannya proses pembuatan sertifikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian bukan hanya di pemerintahan pusat tetapi juga di pemerintahan daerah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah pusat melalui Kementerian Agraria Tata Ruang/BadanPertanahan Nasional telah meluncurkan Program Prioritas Nasional

[7] Hasil wawancara dengan Anwar Lutfi, S.Tr, tanggal 3 September 2020, Pukul 11.17 Wita, bertempat di Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau.
[8] Hasil wawancara dengan Firman Ndoloma, tanggal 3 September 2020, Pukul 13.30 Wita, bertempat di Kantor Pertanahan Kota Baubau.

berupa Percepatan PTSL. PTSL yang populer dengan istilah sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban Pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertifikat tanah dapat menjadikan sertifikat tersebut sebagai *finansial inclusion* atau modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil, guna meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Namun tentu saja dalam pelaksanaannya ditemukan berbagai hambatan baik itu dari masyarakat atau pun pemerintah.

Setelah melakukan wawancara terhadap masyarakat yang sedang melaksanakan PTSL, hambatan yang dikeluhkan oleh masyarakat Kota Baubau, berasal dari camat atau lurah, berupa kurang transparannya Camat atau Lurah di daerah tersebut dalam pelaksanaan program ini, sehingga menimbulkan berbagai opini dan sangat bertolak belakang dengan informasi yang sampai ke masyarakat melalui aparatur Kantor Pertanahan Kota Baubau. Hambatan atau kendala lain yang pada umumnya terjadi yaitu kurang tersedianya informasi mengenai PTSL.

Informasi yang kami terima di masyarakat itu sangat berbeda dengan informasi yang kami sampaikan di Kantor Pertanahan Kota Baubau, sehingga terkadang membingungkan peserta/masyarakat yang mendaftarkan tanahnya, apalagi tidak semua masyarakat Kota Baubau mengetahui tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini. Dipikiran masyarakat hanya menginginkan tanahnya disertifikatkan dengan biaya murah dan terjangkau.[9]

Hambatan lainnya adalah terkadang masyarakat yang mau diukur tanahnya ini tidak berada di Kota Baubau dalam pengertian, tanahnya ada di Kota Baubau tetapi orangnya ada di Makassar atau di Surabaya dan biasanya memberikan kuasa ke keluarga terdekat serta kartu tanda penduduk (KTP) yang belum tervalidasi serta jumlah pegawai Pertanahan Kota Baubau terbatas dengan puluhan ribu masyarakat yang mau disertifikatkan tanahnya sangat tidak seimbang dengan jumlah pegawai yang turun di lokasi/lapangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kota Baubau sebagai pelaksana percepatan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) sudah menjalankan fungsi dengan sangat baik sesuai

[9] Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Azhar, S.E, tanggal 3 September 2020, Pukul 09.30 Wita, bertempat di Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau

dengan amanat Undang-Undang Agraria dan Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), walaupun ada beberapa hal yang belum maksimal dijalankan yaitu penerapan asas publisitas belum efektif dilaksanakan;

2. Bahwa dalam fungsi Kantor Pertanahan Kota Baubau sebagai pelaksana percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menemui beberapa kendala yaitu:
   a. Kurang transparannya Camat atau Lurah di daerah tersebut dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sehingga menimbulkan berbagai opini dan sangat bertolak belakang dengan informasi yang sampai ke masyarakat melalui aparatur Kantor Pertanahan Kota Baubau;
   b. Masyarakat yang mau diukur tanahnya tidak berada di tempat, sehingga menyulitkan petugas lapangan untuk melakukan pengukuran tanah tersebut;
   c. Kartu tanda penduduk (KTP) yang belum tervalidasi sehingga menyulitkan pencarian data di Layanan Informasi Elektrik;
   d. Masih kurangnya petugas PULDADIS di lapangan.

SARAN

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kantor Wilayah (Kanwil), dan Kantor Pertanahan (Kantah), seharusnya lebih giat dalam menyampaikan informasi yang mudah dimengerti dan dipahami oleh masyarakat yaitu dengan memanfaatkan teknologi saat ini untuk berkomunikasi, sehingga masyarakat dapat langsung bertanya ke pihak yang bersangkutan dan mendapatkan informasi yang akurat;
2. Masyarakat selaku peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) seharusnya berani untuk menyampaikan hal-hal yang tidak benar dan tidak sesuai dengan *Standart Operating Procedure* (SOP) yang terjadi dalam proses pembuatan sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sehingga dapat mempercepat proses penerbitan sertifikat tersebut, dan mencegah terjadinya kesalahpahaman antar masyarakat;
3. Pemerintah berwenang seharusnya menegaskan kepada camat atau lurah agar transparan dan dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan *Standart Operating Procedure* (SOP), disertai adanya sanksi untuk memberikan efek jera terhadap camat atau lurah lainnya agar tidak melakukan hal yang sama

dan bekerja dengan dengan baik sesuai tugasnya masing-masing. Agar tidak menimbulkan berbagai opini dan kesalahpahaman antar masyarakat. Karena hal seperti ini dapat menghambat proses pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Baubau;

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, *Jilid 2*, Jakarta; Prestasi Pustaka, 2004.

Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta; Liberty, 2013.

F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Bandar Lampung; Indepth Publising, 2012.

_____, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandar Lampung; Penerbit Universitas Lampung, 2015.

M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung; MandarMaju, 2012.

Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Medan; Pustaka Bangsa Press, 2010

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang PeraturanDasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 06 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.