

**PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI BPN/ATR KABUPATEN KLATEN
(Studi tentang pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)**

Diyoko, Muhammad Fauzan Hidayat

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Boyolali

Email : fauzahidaya@gmail.com

ABSTRAK

Prosedur pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di BPN/ATR Kabupaten Klaten telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang adadilakukan secara sistematis. Namun masih terdapat berbagai hambatan dalam pelaksanaannya. Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten pada umumnya dan khususnya Kantor Pertanahan Kota Kabupaten Klaten dalam rangka efektivitas dan efisiensi pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui PTSL yaitu sebagai berikut : Pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui prosedur PTSL hendaknya lebih dapat menjangkau seluruh masyarakat golongan ekonomi lemah yang belum mendaftarkan tanahnya. Sehingga persengketaan tanah yang ada dapat diminimalisir

Kata kunci : Pendaftaran hak atas tanah, PTSL, BPN/ATR

ABSTRACT

The procedure for granting land ownership certificates through the Complete Systematic Land Registration at BPN / ATR in Klaten Regency has been carried out in accordance with the existing procedures and carried out systematically. However, there are still various obstacles in its implementation. The Regional Government of Klaten Regency in general and in particular the City Land Office of the Klaten Regency in the framework of the effectiveness and efficiency of land ownership certificates through PTSL are as follows: Giving land title certificates through the PTSL procedure should be able to reach

all the economically weak people who have not register the land. So that the existing land disputes can be minimized

Keywords: Registration of land rights, PTSL, BPN / ATR.

A. PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan Sumber Daya Alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan seperti bercocok tanam, tempat tinggal maupun untuk melakukan usaha. Begitu bernilai tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun.¹ Para *founding fathers* dalam merancang konstitusi member perhatian khusus terhadap tanah, sebagaimana dalam konstitusi (UUD 1945) pengaturan terhadap tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan lebih luas yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Tak cukup itu saja, para *founding fathers* juga berusaha untuk mendesain payung hukum nasional yang khusus mengatur tentang pertanahan.

Di Indonesia fungsi tanah semakin meningkat, hal ini mengakibatkan peningkatan terhadap penggunaan tanah sehingga nilai ekonomis juga meningkat.

Peningkatan kebutuhan manusia akan tanah membawa dampak terhadap peningkatan masalah pertanahan di Indonesia yang disebabkan oleh perbandingan antara jumlah tanah yang tersedia dengan kebutuhan dasar setiap manusia yang mempunyai sifat langka dan terbatas. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa:²

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat”.

Berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah, tanah merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk pertama kali agar masyarakat yang

¹Suardi, 2005, *hukum agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLM, Hal. 1

²Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

belum mendaftarkan obyek tanahnya hakmiliknya segera mendaftarkan hakmiliknya demi mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum melalui pendaftaran tanah secara sistematis atau pun sporadik. Salah

salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagai mana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Maka Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pendaftaran tanah salah satunya dengan kegiatan yang dinamakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Banyak masyarakat kalangan menengah kebawah yang memilik tanah belum bersertifikat tidak menerima alokasi Proyek Nasional Agraria. Pemberian legalisasi asset tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini diharapkan masyarakat memilik kesadaran untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasainya atau dimilikinya agar memilik kekuatan hukum yang sah sehingga mengurangi terjadinya sengketa tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk sebuah penulisan hukum dengan judul : **“PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI BPN/ATR KABUPATEN KLATEN (Studi atas pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”**

B. METODE PENELITIAN

Pendekatan pada penelitian ini menggunakan 2 pendekatan yaitu secara normatif dan empiris:

1. Pendekatan secara normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti pada penelitian ini.³
2. Pendekatan secara empiris, yaitu dilakukan dengan meneliti secara langsung lokasi penelitian untuk melihat secara langsung

³Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta : Rajawali Pers, Hal. 13-14.

ngpenerapanperundangundanganatauaran hukum yang berkaitan dengan penegakan hukum, sertamelakukanwawancaradenganbeberaparesponden yang di anggapdapatmemberikaninformasimengenaiPelaksanaanPendaftaran Tanah SistematisLengkap di Kabupaten Klaten.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di BPN/ATR Kabupaten Klaten

a. Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 meliputi :

- 1) Kegiatan tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b) Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c) Penerbitan sertifikat;
 - d) Penyajian data fisik dan yuridis;
 - e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- 2) Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah meliputi:
 - a) Pendaftaran peralihan dan pembebasan hak;
 - b) Pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah lainnya.

b. Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Penetapan lokasi kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ditetapkan oleh BPN-RI berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

Dalam mengusulkan dan menetapkan obyek kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan secara teliti dan cermat sesuai dengan kriteria lokasi yang telah ditentukan.

c. Penetapan Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

- 1) Lurah mengusulkan calon peserta PTSL sesuai kriteria yang telah ditetapkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

- 2) Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Klaten memeriksa dan mengkaji usulan tersebut.
- 3) Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Klaten menerbitkan Surat Keputusan tentang calon peserta PTSL dengan memperhatikan usulan Lurah yang diketahui Camat. Namun usulan tersebut tidak menjadi bahan pertimbangan yang mutlak. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dapat memutuskan sendiri peserta PTSL sesuai data hasil kajian yang dilakukan.

d. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

- 1) Pengukuran bidang tanah termasuk pengukuran Titik Dasar Orde 3
untuk pengikatan bidang tanah.
- 2) Perencanaan Pengukuran.
- 3) Pengolahan Data.
- 4) Pengumpulan Data Yuridis.
- 5) Sidang Pemeriksaan Tanah
- 6) Pengumuman pengakuan hak
- 7) Penetapan Hak
- 8) Penerbitan Sertifikat

2. Hambatan dalam Pelaksanaan Pemberian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Klaten.

Pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Kabupaten Klaten terhambat oleh beberapa faktor, antara lain adalah karena agak sulitnya pada saat sekarang mencari obyek yang mempunyai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)nya tidak lebih dari Rp. 30.000.000- (tiga puluh juta rupiah). Sehingga banyaknya masyarakat yang tidak mampu untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan tidak dapatnya pemohon dari masyarakat golongan ekonomi lemah melengkapi surat-surat yang diperlukan.

Sulitnya pemohon menghadirkan sempadan pada saat pengukuran sehingga pengukuran tidak dapat dilaksanakan. Akibatnya target pembuatan sertifikat hak milik atas tanah yang telah ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten sangat sulit

untuk dicapai. Adapun secara terperinci di Kecamatan Cawas Kabupaten Klaten yaitu sebagai berikut :

- a. Sulitnya mencari obyek yang mempunyai Nilai Jual Onyek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,-
- b. Banyaknya masyarakat yang tidak mampu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Walaupun proyek operasi nasional agraria diprioritaskan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah, namun bagi masyarakat golongan ekonomi lemah yang mempunyai obyek dengan NJOP lebih dari Rp. 30.000.000,- tetap dikenakan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebesar 5 %. Hal ini disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sebenarnya banyak golongan masyarakat golongan ekonomi lemah di Kecamatan Cawas Kabupaten Klaten yang berhak menjadi peserta PTSL, namun karena mereka mempunyai tanah NJOP lebih dari Rp. 30.000.000,- terpaksa mereka tidak dapat diikutsertakan sebagai salah satu peserta PTSL untuk anggaran 2008. Hal ini disebabkan mereka tidak mampu membayar biaya perolehan hak atas tanah dan pembangunan.
- c. Sulitnya pemohon (Masyarakat golongan ekonomi lemah) melengkapi surat-surat yang diperlukan. Pemohon (masyarakat ekonomi lemah) tidak dapat melengkapi surat-surat yang dibutuhkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Lurah diketahui bahwa hal ini disebabkan kurang lengkapnya data-data administrasi di Kantor Kelurahan. Biasanya syarat-syarat yang tidak dapat mereka penuhi adalah syarat-syarat kelengkapan administrasi berupa surat-surat yang berkenaan dengan alas hak/dasar penguasaan tanah, jual beli, surat keterangan tanah, pajak bumi dan bangunan, termasuk kartu tanda penduduk dan kartu keluarga.
- d. Sulitnya pemohon menghadirkan sempadan pada saat dilakukan pengukuran. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten meminta agar para Luraha segera menyiapkan dan mengantarkan usulan peserta PTSL. Hal ini disebabkan karena proses pelaksanaan persertifikatan massal memakan waktu yang cukup lama. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten diketahui bahwa salah satu kendala dalam pelaksanaan PTSL adalah sulitnya pemohon

menghadirkan sempadan. Kesulitan pemohon terlihat pada waktu akan diadakan pengukuran tanah oleh SATGAS PTSL namun pemohon tidak dapat menghadirkan sempadan padahal jadwal pengukuran telah ditetapkan untuk pemohon tersebut.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Prosedur pemberian sertifikat hak milik atas tanah melalui PTSL di Kabupaten Klaten telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ada dan dilakukan secara sistematis. Namun masih terdapat berbagai hambatan dalam pelaksanaannya.
- b. Hambatan dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah sesuai PP No. 24 Tahun 1997 di BPN/ATR Kabupaten Klaten yaitu sebagai berikut:
 - 1) Sulitnya mencari obyek yang mempunyai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tidak lebih dari Rp. 30.000.000,-;
 - 2) Banyaknya masyarakat yang tidak mampu untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - 3) Sulitnya pemohon (masyarakat golongan ekonomi lemah) melengkapi surat-surat yang diperlukan;
 - 4) Sulitnya pemohon menghadirkan sempadan (tetangga) pada saat dilakukan pengukuran.

DAFTAR PUSTAKA

Suardi, 2005, *hukum agraria*, Jakarta: Badan Penerbit IBLM.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.