

# PROSIDING SEMINAR NASIONAL

## PROBLEMATIKA PERTANAHAN DAN STRATEGI PENYELESAIANNYA

Reforma Agraria, Pendaftaran Tanah, dan  
Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum



**Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional**

Bekerjasama dengan

**Pusat Studi Hukum Agraria - Fakultas Hukum Universitas Trisakti**

Jakarta, 7 Oktober 2017

Prosiding Seminar Nasional: Problematika Pertanahan dan Strategi Penyelesaiannya  
©STPN dan Pusat Studi Hukum Agraria-Fakultas Hukum Universitas Trisakti

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia  
(Oktober 2017)

oleh:

**Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional**

Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293

Tlp. (0274) 587239

Faxs: (0274) 587138

Bekerjasama dengan

**Pusat Studi Hukum Agraria - Fakultas Hukum Universitas Trisakti**

Jl. Kyai Tapa No. 1, Grogol, Jakarta Barat, 11440

Penulis:

Noer Fauzi Rachman, Arie Sukanti Hugalung, Oloan Sitorus, M. Nazir Salim, Westi Utami,  
Sunaryo Basuki, Endang Pandamdari, Ignasius Pradipa Probandaru, Trubus Rahardiansah, dkk.

Editor: Pusat Studi Hukum Agraria-Fakultas Hukum Universitas Trisakti dan STPN

Layout/Cover: Aqil N EL

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

Prosiding Seminar Nasional: Problematika Pertanahan dan Strategi Penyelesaiannya  
STPN (Press) dan Pusat Studi Hukum Agraria-Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2017

x + 529 hlm.: 20,5 x 29 cm

ISBN: 602-7894-35-0

978-602-7894-35-8

# PERMASALAHAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) DI PROVINSI SUMATERA UTARA DAN PENYELESAIANNYA

Eko Budi Wahyono<sup>1)</sup>, Wahyuni<sup>2)</sup>, Muh Arif Suhattanto<sup>3)</sup>  
<sup>1,2,3)</sup>Dosen Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta  
Email: ebudiw65@yahoo.co.id

## Abstrak

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan mulai tahun 2016, sebagai solusi penyelesaian pendaftaran seluruh bidang tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Tujuan penelitian mengetahui permasalahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Sumatera Utara dan menawarkan solusi-solusinya terhadap permasalahan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan mengkombinasikan antar *field research* (observasi wawancara), dengan studi pustaka/*desk study* (penelusuran data sekunder). Penelitian ini mengambil sampel 10 Kantor Pertanahan dan Kantor Kementerian ATR/BPN Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Utara di Provinsi Sumatera Utara. Klasifikasi kantor pertanahan yang dipilih beragam mulai kategori A, B dan C. Hasil penelitian sebagai berikut: Permasalahan pelaksanaan PTSL dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu 1) Internal: perbedaan mekanisme pelaksanaan, kuantitas SDM Kantor Pertanahan sangat minim, ketidaksiapan infrastruktur keagrariaan dan Struktur Pembiayaan yang tidak operasional 2) Eksternal: daya dukung masyarakat rendah, kurangnya dukungan kebijakan pemerintah daerah, kurangnya keterlibatan surveyor kadaster berlisensi, sengketa dan konflik pertanahan. Maka untuk itu, solusi yang ditawarkan: menyatukan persepsi pelaksanaan PTSL, menggunakan infrastruktur ke agrarian secara efektif dan efisien, struktur pembiayaan yang mengakomodir semua tahapan dan hasil kegiatan PTSL, sosialisasi PTSL terus menerus, melibatkan pemerintah daerah dan surveyor kadaster berlisensi dalam kegiatan PTSL, mengurangi dan menyelesaikan konflik dan sengketa pertanahan.

**Kata Kunci:** Percepatan Pendaftaran Tanah, Permasalahan, Solusi.

## A. Pendahuluan

Berdasarkan penelitian dari Pusat Penelitian Dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tahun 2015 diperoleh data jumlah bidang tanah di Indonesia sebagai berikut : Jumlah bidang tanah : 90.622.503 Bidang, jumlah bidang tanah yang telah terdaftar: 35.789.766 Bidang dan jumlah bidang tanah yang belum terdaftar : 54.832.737 Bidang. Terdapat 61% bidang tanah belum terdaftar, artinya 61% bidang tanah yang ada di Indonesia belum diukur dan belum dipetakan oleh Kementerian ATR/BPN. Target pemerintah pada tahun 2025 seluruh bidang tanah yang ada di Republik Indonesia dapat disertipikatkan. Presiden Republik Indonesia Joko Widodo menyampaikan dalam berbagai kesempatan, perlunya percepatan pelaksanaan sertifikasi bidang tanah. Untuk itu Kementerian ATR/BPN ditargetkan untuk menyelesaikan pendaftaran tanah untuk tahun 2017 sebanyak 5 juta bidang tanah tahun berikutnya 2018 sebanyak 7 juta bidang tanah dan Tahun 2019 sebanyak 9 juta bidang tanah. Kementerian merespon amanat penyelesaian pendaftaran tanah tersebut dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis (PTSL) dan disempurnakan 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 (PTSL), dan kemudian diubah lagi dengan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kantor Wilayah Kementerian ATR/BPN Provinsi Sumatera Utara mendapatkan target penyelesaian Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahap I sebanyak 10.000 bidang tanah dan sudah diselesaikan dengan baik 100%. Pada pelaksanaan PTSL tahap II ditetapkan target sejumlah 200.000 bidang tanah. Realisasi sampai dengan akhir bulan Agustus 2017, berdasarkan laporan dari Bidang Infrastruktur Pertanahan Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara baru terselesaikan sebesar 20,19%.

Target PTSL Tahap II ini harus selesai pada bulan Desember 2017, sehingga tinggal tersedia waktu selama 4 bulan lagi untuk menyelesaikan sisa target sebesar 79,81%. Pelaksanaan program PTSL di Provinsi Sumatera Utara menemui berbagai permasalahan yang berpotensi menghambat pelaksanaan program PTSL tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang menghambat dalam pelaksanaan PTSL baik disebabkan faktor internal dan faktor eksternal Kementerian ATR/BPN. Dengan mengetahui hambatan-hambatan Internal dan Eksternal Kementerian ATR/BPN saat melaksanakan PTSL di Provinsi Sumatera Utara, maka dapat diformulasikan solusi untuk memecahkan berbagai permasalahan yang dapat menghambat pelaksanaan PTSL di Provinsi Sumatera Utara.

## **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian Kualitatif dengan mengkombinasikan antar *field research* (observasi wawancara) dengan responden yang merupakan pelaksana dari program PTSL di Provinsi Sumatera Utara dan studi pustaka/*desk study* (penelusuran data sekunder) untuk mengkaji konsep pendaftaran tanah sistematis. Lokasi penelitian wilayah kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara yang terdiri atas Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara dan Kantor Pertanahan: Kota Binjai, Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Karo, Kabupaten PakPak Bharat, Kabupaten Dairi, Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Tebing Tinggi, Kabupaten Pematang Siantar, Kabupaten Simalungun dan Kota Medan.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Permasalahan-Permasalahan Pelaksanaan PTSL di Provinsi Sumatera Utara**

Permasalahan pelaksanaan PTSL di Provinsi Sumatera Utara dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu 1) Internal: perbedaan mekanisme pelaksanaan, kuantitas SDM Kantor Pertanahan sangat minim, ketidaksiapan infrastruktur keagrariaan dan Struktur Pembiayaan yang

tidak operasional 2) Eksternal: daya dukung masyarakat rendah, kurangnya dukungan kebijakan pemerintah daerah, kurangnya keterlibatan surveyor kadaster berlisensi, sengketa dan konflik pertanahan.

**a) Internal:**

**1. Perbedaan Pemahaman Mekanisme Pelaksanaan PTSL**

Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN No. 35 Tahun 2016, Peraturan menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2017 dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2017, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Berdasarkan wawancara dan diskusi di ruang Bidang Infrastruktur Keagrariaan dan sepuluh kantor pertanahan ternyata memiliki pemahaman dalam pelaksanaan PTSL yang berbeda beda. Terdapat kantor pertanahan yang memahami pelaksanaan PTSL adalah melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali harus sampai produk sertipikat (harus K<sub>1</sub>), meskipun tidak berada dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama yang setingkat hal tersebut (pemilihan lokasi bidang dilaksanakan secara sporadik). Contoh Kantor Pertanahan yang melaksanakan: Kota Binjai, Kabupaten Karo, Kabupaten PakPak Bharat, Kabupaten Dairi, Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Pematang Siantar dan Kabupaten Simalungun. Dasar pemikirannya adalah: 1). menurut presiden targetnya adalah sertipikat; 2) nomenklatur dalam DIPA *outcome* berupa sertipikat. Maka untuk itu hasil/produk akhir PTSL adalah sertipikat. Bukti/evident dari DIPA berupa Peta Bidang, Gambar Ukur dan Surat Ukur sehingga hasil akhir harus berupa sertipikat. Terdapat pula pemahaman pelaksanaan PTSL adalah pengukuran dan pemetaan serta kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dalam lingkup satu desa penuh (secara Sistematis), sehingga dalam pelaksanaan PTSL akan dijumpai kondisi K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, K<sub>3</sub> dan K<sub>4</sub>. Kantor Pertanahan yang memahami hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Tebing Tinggi dan Kota Medan. Mekanisme pelaksanaan kegiatan PTSL berdasarkan pembentukan *base camp* pelayanan, terdapat dua cara:

1. Pembentukan pelayanan pertanahan PTSL terpisah dari kantor pertanahan seperti yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yaitu dengan membentuk posko pelayanan PTSL di dua tempat yaitu: Unit Pelayanan Medan Estate dan Unit Pelayanan Tanjung Morawa. Sehingga efektifitas pelayanan PTSL tidak mengganggu pelayanan rutin.
2. Pelayanan bergabung di Kantor Pertanahan, hanya saja petugas dari kantor pertanahan menjemput permohonan di masyarakat secara langsung “door to door” seperti yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Binjai, Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, Kantor Pertanahan Tebing Tinggi dan lainnya.

## 2. Kuantitas dan Kualitas Sumber Daya Manusia Kantor Pertanahan

Untuk mendukung pelaksanaan PTSL dengan volume 200.000 bidang dan menyelesaikan dalam kurun waktu 4 bulan diperlukan jumlah dan kemampuan Sumber Daya Manusia yang optimum. Sumber Daya Manusia yang ada untuk mendukung pelaksanaan PTSL ini terdiri atas:

1. Aparatur Sipil Negara Kementerian ATR/BPN.
2. Surveyor Kadaster Berlisensi.
3. Pegawai Tidak Tetap (PTT).
4. Honorer.
5. Siswa SMU/SMK yang sedang Praktek Kerja Lapangan.

Sumber daya manusia yang ada tersebut dikerahkan semuanya dalam rangka penyelesaian PTSL, baik dalam rangka pengumpulan data fisik maupun data yuridis. Tidak semua kantor pertanahan memiliki sumber daya manusia dengan kualifikasi seperti diatas. Bahkan terdapat kantor pertanahan yang hanya 8 ASN dan satu honorer dengan target PTSL 1000 bidang: Kantor Pertanahan Kabupaten Pakpak Bharat. Tentu hal ini akan menyulitkan akselerasi pelaksanaan PTSL. Jumlah ASN setiap kantor pertanahan yang sangat minim, apalagi ASN dengan kompetensi petugas ukur dari tahun ke tahun makin berkurang. Akibatnya hal ini dapat menghambat akselerasi pelaksanaan PTSL. Maka untuk itu perlu ketelibatan pihak lain dalam pelaksanaan kegiatan pengukuran dan pemetaan dalam rangka pengumpulan data fisik dan ioptimalisasi tenaga yang ada untuk pengumpulan data yuridis dengan dibantu aparat pemerintah daerah. Keterlibatan Pegawai Tidak Tetap dan siswa yang sedang praktrek kerja lapangan sangat membantu dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis, khususnya pada proses pemberkasannya. Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, memiliki 7 orang petugas ukur dengan status kepegawaian sebagai berikut: Aparatur Sipil Negara 2 orang, Asisten Surveyor Kadastral 4 orang, honorer Sarjana Geodesi 1 Orang dan SMA yang sedang kerja praktek 2 orang. Target PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Karo: 5000 bidang tanah. Jumlah SDM terbanyak Kantor Pertanahan yang menjadi sampel penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Jumlah Aparatur Sipil Negara keseluruhan 72 orang, sedangkan Pegawai Tidak Tetap sebanyak 78 orang. Target PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang 12.000 bidang tanah. Dengan demikian jumlah SDM dan target penyelesaian PTSL tidak berimbang antara Kantor Pertanahan kabupaten/kota satu dengan yang lain. Penyelesaian pekerjaan PTSL tidak hanya tentang kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah saja, melainkan juga pekerjaan pengumpulan dan penelitian data yuridis dari masing-masing bidang tanah serta pemberkasannya sampai penerbitan sertipikat. Dengan demikian kebutuhan SDM tidak hanya yang memiliki kompetensi petugas ukur tetapi juga kompetensi pengumpul data yuridis. Untuk pengumpul data yuridis, semua staff Kantor Pertanahan dilibatkan meskipun tidak memiliki latar belakang ilmu hukum dan belum pernah mengikuti pelatihan pengumpulan data yuridis. Dengan mengacu pada Peraturan

Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi, proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah atau pengumpulan data fisik dapat dilakukan oleh Surveyor Kadaster Berlisensi. Hanya saja penerapan Peraturan ini belum optimal.

### 3. Ketidak siapan Infrastruktur Keagrariaan

Infrastruktur Keagrariaan pada masing masing kantor pertanahan yang dimaksud disini meliputi:

- a) Keberadaan peta pendaftaran, peta dasar pendaftaran/peta kerja atau *base map* lokasi rencana PTSL.

Semua kantor pertanahan memiliki peta dasar pendaftaran yang berupa peta foto yang diperoleh dari citra satelit pembagaian dari Kementerian ATR/BPN. Hanya saja kondisi citra tersebut memiliki resolusi spasial yang rendah, sehingga mengalami kesulitan saat mengidentifikasi posisi bidang tanah diatas citra. Ketelitian geometri citra juga tidak terlalu baik, karena setiap kegiatan pengukuran bidang tanah saat melakukan pemetaan selalu petugas pemetaan melakukan translasi dan rotasi posisi bidang tanah. Tidak semua wilayah dalam satu wilayah administrasi kabupaten terekam dengan baik, ada beberapa wilayah yang tertutup awan seperti yang terjadi di Kabupaten Karo, Kabupaten Dairi, Kabupaten Pakpak Bharat, Kabupaten Pematang Siantar dan Kabupaten Simalungun. Bahkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi, peta dasar pendaftaran belum lengkap.

- b) Jumlah, kualitas dan jenis alat ukur.

Hampir seluruh kantor pertanahan yang dijadikan sampel penelitian memiliki jumlah, kualitas dan jenis alat ukur yang kurang untuk mendukung kegiatan PTSL ini. Contoh di Kantor Pertanahan kabupaten Karo memiliki alat ukur 3 Total Station, rover GNSS tipe Navigasi dan meet band untuk target 5000 bidang tentu sangat kurang. Bahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Pakpak Bharat dengan target 1000 bidang tanah hanya memiliki 1 (satu) Total Station dengan petugas ukur baru melaksanakan tugas belajar di STPN. Hampir setiap kantor pertanahan yang menjadi sampel penelitian memiliki alat ukur yang minim, bahkan teknologi CORS belum optimal digunakan. Dari sampel Kantor Pertanahan, hanya Kantor Pertanahan Kabupaten Tebing Tinggi teknologi CORS dimanfaatkan secara optimal.

- c) Penggunaan Drone untuk mendukung PTSL.

Kementerian ATR/BPN Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Utara telah memperoleh drone untuk kepentingan pengukuran dan pemetaan PTSL, maka untuk mendukung pelaksanaan PTSL sudah dapat digunakan. Pemanfaatan drone tidak hanya menghasilkan peta foto yang dapat digunakan untuk menjadi basemap atau peta kerja

melainkan dapat juga digunakan untuk kegiatan pengukuran batas bidang tanah dengan metode fotogrametri setelah persyaratan teknis dan ketelitian yang dihasilkan peta foto hasil drone ini memenuhi yang dipersyaratkan.

#### 4. Struktur Pembiayaan Yang Tidak Operasional

Pada proses pelaksanaan Pensertipikatan sistematis Tahap I, seluruh sampel penelitian 100% telah selesai dilaksanakan termasuk dari pembiayaan 100% telah terserap. Beberapa hal terkait pembiayaan yang ditemukan saat penelitian sebagai berikut:

- a) Sampai dengan bulan juli 2017 (saat penelitian dilaksanakan), DIPA pembiayaan PTSL Tahap II (3 Juta bidang) belum turun. Hal ini menjadi hambatan dalam persiapan pekerjaan PTSL.
- b) Jika mengacu pada DIPA yang lama, tidak dikenal : nomenklatur Satgas Fisik dan Satgas Yuridis, pembantu ukur dan panitia, pembuatan base camp seperti layaknya pekerjaan pendaftaran tanah sistematis dengan pola Adjudikasi, pengumpul data yuridis yang melibatkan perangkat kelurahan/desa.
- c) Pembentukan base camp PTSL di luar kantor pertanahan belum ada dalam nomenklatur DIPA, sehingga sulit dilaksanakan oleh kantor pertanahan. Jika ada yang membentuk diluar kantor seperti Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, lebih karena kreatifitas Kepala Kantor Pertanahan Deli Serdang.
- d) Surat Keputusan Bersama 3 Menteri terkait dengan pembiayaan yang boleh dipungut oleh perangkat kelurahan/desa dalam rangka pelaksanaan PTSL belum ditindak lanjuti oleh masing-masing bupati/walikota.

#### b) Eksternal:

##### 1. Daya Dukung Masyarakat

Daya dukung masyarakat terhadap pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah melalui Program PTSL sangat beragam, tergantung dari kondisi dan demografi wilayah. Hasil penelitian terkait daya dukung masyarakat:

- a) Dukungan sertifikasi tanah melalui PTSL sangat tinggi untuk daerah perkotaan seperti Kota Binjai dan Kabupaten Deli Serdang.
- b) Untuk daerah pedesaan dan pertumbuhan ekonomi melambat dukungan masyarakat juga rendah, hal ini dilihat dari antusiasme masyarakat yang tidak begitu tinggi.
- c) Tidak semua masyarakat memahami kegiatan PTSL, masih ada ketidakpercayaan masyarakat dalam proses sertifikasi/legalisasi asset pertanahan. Bahkan tidak percaya biaya murah cenderung gratis proses sertifikasi bidang tanah.



- d) Masyarakat merasa terbebani dengan adanya proses sertipikat seperti: takut nilai pajak naik, hilang rumit untuk mendapatkannya lagi, mendapatkan surat penguasaan tanah karena sudah jatuh pada generasi ketiga dari penguasaan awal.
- e) Kesulitan lainnya seperti yang terjadi di Kabupaten Simalungun, banyak pemilik tanah yang tidak ada ditempat sehingga proses pemberkasan dan pemenuhan asas kontradiktur delimitasi sulit dilaksanakan.

## 2. Dukungan Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah seharusnya merupakan salah satu aktor yang penting dalam melaksanakan program strategis Kementerian ATR/BPN untuk mensukseskan pembangunan berkelanjutan yang telah diprogramkan oleh pemerintah pusat. Pemerintah daerah yang dimaksud disini adalah Pemerintah daerah mulai tingkat Kabupaten/Kota, Kecamatan, Kelurahan/Desa dan Kepala Lingkungan. Ada beberapa Pemerintah daerah yang mensupport dan mendukung kegiatan PTSL secara penuh. Contoh: Kota Binjai, Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Karo, Kabupaten Pematang Siantar dan Kabupaten Pakpak Bharat. Tetapi ada juga unsur pemerintah daerah mulai bupati/walikota, camat, lurah/kepala desa, kepala lingkungan kurang mendukung kegiatan PTSL. Contoh: Kabupaten Tebing Tinggi, Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Simalungun. Bentuk dukungan pemerintah daerah dapat berupa:

### a. Kebijakan.

1. Kebijakan pemerintah daerah pada umumnya berupa pengurangan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah, pembuatan surat keterangan tanah dan surat keterangan waris gratis, memerintahkan kepala lingkungan membantu sepenuhnya pelaksanaan PTSL ini terjadi di Kota Binjai.
2. Kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah lebih banyak terkait dengan pengurangan besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh masyarakat.
3. Dukungan dari Pemerintah Kabupaten/Kota kepada aparat pemerintah Kelurahan/Desa diperlukan, khususnya terkait dalam kebijakan pemungutan biaya pengadaan patok batas bidang tanah, materai dan honor petugas dari desa/kelurahan. Pemerintah Kabupaten/Kota yang menjadi sampel penelitian ini belum menindak lanjuti dan menerapkan Surat Keputusan Bersama Kementerian ATR/BPN, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Pada akhirnya dukungan dari aparat pemerintah desa/Lurah dan Kepala Lingkungan menjadi kurang seperti yang terjadi di Kabupaten Serdang Bedagai.
4. Hubungan antara Pemerintah Kabupaten/Kota (dalam hal ini Bupati/Walikota) dengan Lurah/Kepala Desa yang kurang baik, menyebabkan kebijakan dan keputusan dari Pemerintah Kabupaten/Kota sulit dalam pelaksanaannya. (Catatan: Kepala Desa dipilih oleh masyarakat bukan diangkat oleh Bupati, sehingga

hubungan strukturalnya terputus pada akhirnya tingkat kepatuhannya tidak sama dengan lurah yang diangkat oleh walikota).

b. Publikasi Kegiatan PTSL.

Mengingat kegiatan PTSL ini merupakan program pertanahan secara nasional, sosialisai/publikasi kegiatan PTSL ternyata menjadi muatan local belum menjadi muatan nasional. Dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pakpak Bharat dilakukan sosialisasi PTSL melalui siaran radio daerah dan penyuluhan – penyuluhan seperti juga dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten lainnya. Keterlibatan Pemerintah Daerah dalam menginformasikan program PTSL melalui siaran Radio Daerah mengingat kondisi wilayah kabupaten Pakpak Bharat yang berbukit dan sulit dijangkau. Untuk kantor pertanahan lainnya melalui spanduk–spanduk yang ada di kantor pertanahan maupun *base camp* yang digunakan untuk kegiatan PTSL di wilayah tersebut.

### 3. Keterlibatan Surveyor Kadaster Berlisensi yang Rendah

Keterlibatan Surveyor Kadaster Berlisensi belum optimal dan masih menggunakan atau berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2013, belum sepenuhnya merujuk pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016. Apalagi terhadap Peraturan Menteri Negara Agraria Dan selanjutnya diubah dengan Peraturan Menteri Masih ada keraguan dalam penerapan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 33 Tahun 2016. Kantor Jasa Surveyor Berlisensi hanya ada satu di seluruh Provinsi Sumatera Utara, Kantor Jasa Surveyor Berlisensi Perseorangan Boston Sianturi dengan nomor ijin kerja: 122/KEP-15.2/V/2017. Padahal hasil ujian lisensi terdahulu untuk Provinsi Sumatera Utara telah meluluskan Surveyor Kadaster Berlisensi dan Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dalam jumlah yang relatife banyak. Keterlibatan Surveyor Berlisensi dalam pekerjaan pengukuran dan pemetaan dalam rangka pendaftaran tanah belum optimal dilakukan karena:

- a) Pemahaman dan implementasi Permen ATR/BPN nomor 33 Tahun 2016 yang belum optimal.
- b) Ragu atas hasil pengukuran, baik aspek ketelitian hasil ukuran maupun legalitas serta tanggung jawab hasil pekerjaannya (hal ini didukung dengan pengalaman menggunakan jasa SKB pada pekerjaan PPAN pada tahun 2008 di Kabupaten Padang Sidempuan, SKB/Swasta dari Bandung mengukur batas–batas bidang tanah obyek PPAN menggunakan alat ukur GPS Navigasi tidak seperti menggunakan metode terestris).

- c) Terdapat perbedaan nilai pembiayaan pekerjaan yang dilakukan oleh Surveyor Kadaster Berlisensi dengan ASN pada jenis pekerjaan yang sama menimbulkan permasalahan tersendiri, rasa kecemburuan dilingkungan ASN.
- d) Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi, masih belum dioptimalkan secara mandiri/perseorangan, padahal menurut Permen ATR/BPN No. 33/2017, diperbolehkan sampai bulan Oktober tahun 2017.

#### **4. Konflik dan Sengketa Pertanahan**

Provinsi Sumatera Utara merupakan salah satu wilayah yang memiliki jumlah konflik dan Sengketa Pertanahan yang sangat tinggi. Resistensi terjadi konflik dan sengketa pertanahan juga sangat kuat. Konflik dan Sengketa Pertanahan dapat terjadi di wilayah manapun, tetapi pada umumnya terjadi di sekitar lokasi perkebunan dan kehutanan. Di wilayah perkotaan juga sangat tinggi. Untuk menyelesaikan konflik dan sengketa pertanahan memerlukan waktu yang cukup lama. Makalah ini dapat menghambat proses pelaksanaan PTSL, menurut Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Pasal 19 ayat 3, obyek PTSL tidak dalam sengketa. Jika terdapat sengketa maka hanya dilakukan inventarisasi saja tidak diterbitkan sertifikatnya. Akan diterbitkan jika sengketa pertanahan tersebut dapat diselesaikan. Khusus bidang tanah yang berbatasan dengan wilayah Perkebunan yang sudah ada Hak Atas Tanah maupun dengan Wilayah Kehutanan, diperlukan kehati-hatian dari petugas ukur dalam rangka penetapan batasnya. Karena sering terjadi batas tanah perkebunan dan atau wilayah kehutanan dilapangan tidak jelas. Beberapa kasus, bidang tanah yang dikuasai masyarakat tumpang tindih dengan tanah perkebunan atau wilayah kehutanan. Maka keterlibatan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan dalam penetapan batas wilayah kehutanan dilapangan perlu didorong lebih aktif dan implementatif.

#### **2. Rekomendasi dan Solusi untuk Menyelesaikan Permasalahan**

Dengan memperhatikan permasalahan-permasalahan internal dan eksternal dalam pelaksanaan PTSL, maka dapat diberikan rekomendasi dan solusi dalam mengatasi permasalahan sebagai berikut:

- a. Perlu diupayakan kesepahaman seluruh Kantah di Kanwil Provinsi Sumatera Utara apa yang hendak dicapai melalui PTSL. Mengutamakan K1 (Terbit Sertipikat) yang berarti pendaftaran bisa dilaksanakan secara sporadik (pemilihan obyek pendaftaran tanah), atau benar-benar melaksanakan konsep awal PTSL yaitu desa demi desa secara lengkap mulai K1 (dapat terbit sertipikat), K2 (Data Yuridis, Obyek dan Subyek pendaftaran tanah memenuhi syarat tetapi terdapat sengketa), K3 (data yuridis memenuhi syarat tetapi subyek tidak) dan K4 (Sudah bersertipikat). Jika merujuk pada Peraturan Menteri

Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 jo Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017.

- b. Strategi pemilihan lokasi obyek PTSL harus memperhatikan beberapa hal berikut ini:
  1. Lokasi pada ibukota kabupaten/kota atau yang dekat dengan ibukota kabupaten.
  2. Lokasi tersebut masih sedikit yang telah bersertifikat < 10% (sedikit) dari jumlah bidang dalam wilayah tersebut.
  3. Memperhitungkan jarak dari kawasan kehutanan.
  4. Menjalin hubungan yang baik dengan aparat pemerintahan Desa/Kelurahan, Pihak Kejaksaan, pihak Kepolisian.
  5. Menghindari wilayah yang rawan sengketa dan konflik pertanahan.
  6. Dipilih lokasi yang jauh dari area Hak Guna Usaha.
  7. Lokasi tersebut terdapat peta dasar pendaftaran atau peta lain yang memenuhi syarat untuk dijadikan peta dasar pendaftaran.
  8. Nilai BPHTB wilayah tersebut nol rupiah, hal ini untuk menghindari pembayaran pajak yang memberatkan masyarakat pada akhirnya menurunkan animo kesertaan masyarakat dalam PTSL.
- c. Dalam hal penetapan target PTSL perlu dilakukan verifikasi apakah data SPT PBB yang digunakan benar-benar bisa diarahkan untuk sertifikasi, karena di beberapa Kantor Pertanahan orang yang membayar PBB belum tentu memenuhi syarat sebagai Subyek Hak Atas Tanah. Oleh karena itu data awal dari Kantor Pertanahan juga harus valid.
- d. Pengerahan Sumber Daya Manusia (SDM).
  1. Pengerahan seluruh SDM yang ada di kantor pertanahan, termasuk siswa/mahasiswa yang sedang melaksanakan praktik kerja lapangan. Contoh di Kabupaten Deli Serdang, Kepala Kantor memberikan kebijakan tanggung jawab PTSL menjadi tanggung jawab bersama ASN yang ada di kantor pertanahan Deli Serdang. Target PTSL Tahap II : 12.000 bidang tanah dibagi jumlah pegawai 150 orang (72 ASN dan 78 PTT), sehingga setiap orang pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang memiliki tanggung jawab PTSL Tahap II sebanyak 80 bidang tanah.
  2. Untuk pengumpul data yuridis melibatkan semua ASN yang ada di Kantor Pertanahan.
  3. Distribusi keseluruh Kantor Pertanahan 50 orang Surveyor Kadaster Berlisensi yang telah lulus ujian lisensi, baik yang berupa Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (Perseorangan dan Firma) maupun Surveyor Kadaster Berlisensi perorangan sebagai pengumpul data fisik.
  4. Perlu dilihat dukungan atau ketersediaan SDM pengukuran yang mampu mensupport target PTSL serta ketegasan pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria Dan

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2017.

- e. Perlunya aturan-aturan yang operasional sebagai tindak Lanjut SKB 3 Menteri, utamanya dalam hal penganggaran. Harus ada kejelasan porsi anggaran tiap sektor yang terkait.
- f. Perlu komunikasi yang intensif dengan Pemda dan Muspida setempat, akan lebih bagus jika ada MOU atau Nota Kesepahaman antara Kementrian ATR/BPN, Kementerian Desa, Kementrian Dalam Negeri, POLRI, KEJAGUNG, dan Kehakiman, lebih efektif lagi jika percepatan pendaftaran tanah bisa dikerangkakan dalam bentuk Gerakan Nasional sehingga keterlibatan semua stake holder akan lebih menjamin kesuksesan PTSL.
- g. Perlu segera ditindaklanjuti dengan kerangka hukum yang mampu melindungi ASN dalam melaksanakan tugas PTSL.
- h. Penyuluhan harus dilakukan secara terus menerus dan publikasi yang intensif terkait pelaksanaan PTSL, terkait publikasi PTSL sebaiknya dijadikan gerakan pada tingkat Provinsi dari pada dibebankan pada tingkat kabupaten/kota.
- i. Penyediaan Infrastruktur Pelaksanaan PTSL.
  - 1) Pembentukan unit pelayanan PTSL terpisah dari pelayanan Pertanahan di Kantor Pertanahan.
  - 2) Penggunaan Drone untuk pengadaan peta dasar pendaftaran dalam rangka membantu kegiatan pemetaan bidang-bidang tanah.
  - 3) Penggunaan Alat ukur Terestris dan distribusinya untuk mendukung kegiatan PTSL.
  - 4) Mengusulkan ke pusat dalam hal penandatanganan GU oleh SKB khususnya di Geo KKP yang belum ada fasilitasnya terkait nama SKB yang melaksanakan pengukuran bidang tanah tersebut.
- j. Publikasi Kegiatan PTSL.

Publikasi pelaksanaan PTSL telah dilakukan, hanya saja intensitasnya kurang, maka untuk kegiatan publikasi yang dapat dilakukan dengan cara:

  - 1) Publikasi kegiatan gencar dilakukan baik dengan melakukan penyuluhan-penyuluhan.
  - 2) Publikasi melalui media sosial dan surat kabar.
  - 3) Publikasi dilaksanakan dalam forum peribadatan.

## **D. Kesimpulan dan Saran**

### **1. Kesimpulan**

- a. Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilaksanakan jika faktor – faktor penghambat baik factor internal dan eksternal Kantor Pertanahan Kabupaten/kota dihilangkan.
- b. Pemahaman dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) harus sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN No. 35 Tahun 2016,

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN No. 1 Tahun 2017 dan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017.

- c. Dukungan dari pemerintah daerah, mulai dari Bupati/Wali Kota, Camat, Kepala Desa/Lurah hingga Pengurus Lingkungan akan sangat membantu percepatan proses pengumpulan data fisik dan data yuridis, sehingga mempercepat pelaksanaan PTSL.

## 2. Saran

- a. Menyatukan persepsi pelaksanaan PTSL, menggunakan infrastruktur ke agrarian secara efektif dan efisien, struktur pembiayaan yang mengakomodir semua tahapan dan hasil kegiatan PTSL serta sosialisasi PTSL secara terus menerus, melibatkan pemerintah daerah dan surveyor kadaster berlisensi dalam kegiatan PTSL serta mengurangi dan menyelesaikan konflik dan sengketa pertanahan.
- b. Melakukan kegiatan monitoring kegiatan PTSL secara intens dan kontinu, sehingga permasalahan yang dapat menghambat dapat diselesaikan secepat mungkin.

## E. Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kami ucapkan kepada Bapak Bambang Priono, SH.,MH, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara dan Bapak Ir. Nandang Agus Taruna, Kepala Bidang Infrastruktur Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara yang telah memberi ijin dan memfasilitasi penelitian ini.

## Daftar Pustaka

- Attorney General's Chambers, 2011, *Licensed Land Surveyors Regulations 2011*, Federal Government Gazette, Malaysia.
- EUROPAS, G. *Geometer Europas*. FIG 2006 Munich.
- FIG 2005. *FIG Statement on the Cadastre*. OICRF, Waltersingel 1, 7314 NK Apeldoorn, THE NETHERLANDS: International Office of the Cadastre and Land Registry (OICRF).
- Harsono, Budi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Dambatan, Edisi Revisi 2005 (Cetakan kesepuluh), Jakarta.
- PARAMIA, S., SUSANTO, H. & ADI, F. N. 2013. *Pemberdayaan Surveyor Berlisensi dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah*. Forum Ilmiah Tahunan Ikatan Surveyor Indonesia (FIT- ISI) 2013, 2013 STPN Yogyakarta. Yogyakarta.
- Pekka Raitenen, *Definition Of A Surveyor*, FIG Publication No. 2. diakses dari [http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pubo2/figpub\\_2.pdf](http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pubo2/figpub_2.pdf) (tgl. 5 September 2016).
- Peter Dale, 1998, *Statement of Ethical Principles and Model Code of Professional Conduct*, FIG Publication No. 17, diakses dari

[http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub17/figpub\\_17.pdf](http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub17/figpub_17.pdf) (tgl. 5 September 2016).

Peter Morgan, Robert Hodgkinson, Enemark, 1999, *Quality Assurance in Surveying Education*, FIG Publication No. 19, diakses dari [http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub19/figpub\\_19.pdf](http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub19/figpub_19.pdf) (tgl. 5 September 2016).

der eng, p. v. (2016). *After 200 years, Why is Indonesiann's Cadastral system still incomplete*. The Australia National University.

Enemark, S. (2016). Tata Kelola Tanah Berkelanjutan Melalui Penerapan Fit for Purpose Land Administration. *Land Governance as a strategy for Achieving The SDGs 2016-2030*. Surabaya: ITS.

FIG. (2015). *Fit for Purpose Land Administration*. Copenhagen: FIG.

Suharno, Budhiawan, H., & Suhattanto, M. A. (2016). *Identifikasi Permasalahan Proses Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta.

Widiyanto, T. (2015). Penguatan Status Surveyor Berlisensi menjadi Pejabat Pengukur Bidang Tanah. *FIT ISI 2015*. Malang: ISI.

### **Daftar Perundang-Undangan**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan MenteriAgraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan MenteriAgraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan MenteriAgraria 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 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.