

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap di Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi Sebagai Upaya Memberikan Kepastian Hukum bagi Pemilik Tanah

Rarasati Kusumawardani Fadiyah^{*}, Frency Siska

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

^{*}Rarasatifadiakusumawardani@gmail.com, frencysiska@unisba.ac.id

Abstract. Law Number 5 of 1960 and Government Regulation Number 24 of 1997 amended by Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Land Registration require land owners to register their land which can be registered sporadically and systematically. Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration has regulated the issuance of certificates for sub-districts/villages simultaneously. One of the sub-districts that have become the target of the Complete Systematic Land Registration program, namely Citeureup District, North Cimahi District, Cimahi City, where some of the people didn't have land certificates until 2021. This study aims to determine whether the implementation of complete systematic land registration in Citeureup Village, North Cimahi District, Cimahi City follows the provisions of the applicable laws and regulations. In this research, the scope is limited to the implementation of complete systematic land registration in the Citeureup Village, North Cimahi District, Cimahi City by laws and regulations in the land sector. This research used a normative juridical method based on secondary literature and materials, which were then analyzed qualitatively. The results of this research explain that the Cimahi City Land Office carries out a systematic land registration program in full following the provisions of laws and regulations in the land sector, but there are still several provisions that haven't been implemented optimally as per the implementation stage which has been regulated in the Minister of Agrarian Regulation and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration.

Keywords: *Complete Systematic Land Registration, Land Certificate,*

Abstrak. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah bahwasanya telah mewajibkan pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah yang dapat didaftarkan dengan cara sporadik dan sistematis. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah mengatur penerbitan sertifikat secara serentak kepada kelurahan/desa yang menjadi target program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Salah satu kelurahan yang menjadi target program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi yang sebagian masyarakat belum memiliki sertifikat tanah hingga tahun 2021 yaitu sebanyak + 165 bidang tanah yang belum tersertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi apakah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penelitian ini lingkup penelitian terbatas kepada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi dengan kesesuaian peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif berdasarkan kepada bahan pustaka dan bahan sekunder yang kemudian hasil data tersebut dianalisis secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan Kota Cimahi dalam melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan akan tetapi masih terdapat beberapa ketentuan yang belum dilaksanakan dengan maksimal sebagaimana tahap pelaksanaannya tersebut telah diatur di dalam Peraturan Mneteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Sertifikat Tanah*

A. Pendahuluan

Setiap manusia dalam kehidupan sehari-harinya pasti memerlukan tanah dan tanah merupakan kebutuhan utama. Tanah merupakan lading kehidupan dari tanah tersebut dapat dijadikan untuk kebutuhan manusia sehari-harinya yang tidak hanya untuk kehidupan saat ini saja tanah juga dijadikan sebagai ladang untuk di masa depan seperti ketika manusia mati tanah pun diperlukan oleh manusia. Artinya tanah dan manusia tidak dapat terputuskan baik ketika manusia itu hidup ataupun mati.

Di Indonesia dasar hukum tentang tanah sebagai kebutuhan manusia telah diamatkan oleh konstitusi dalam Pasal 33 Ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa Negara sebagai organisasi tertinggi dalam masyarakat di Indonesia diberikan kewenangan untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya. Kewenangan negara untuk menguasai tanah sebagai bagian dari bumi telah dinyatakan pada Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa Negara harus menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum setiap orang dengan tanah yang akan digunakan atau dimanfaatkannya. Sehubungan dengan tugas Negara UUPA mewajibkan kepada setiap orang untuk melakukan pendaftaran terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasainya. Untuk mendapatkan kepastian atau jaminan hak atas tanah yang dimiliki, setiap orang harus mengikuti prosedur pendaftaran tanah diantaranya prosedur pendaftaran tanah yang telah diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Latar belakang dari pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu bahwa pemerintah masih menemukan tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau tidak memiliki sertifikat sebagaimana sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat terhadap penguasaan tanah oleh masyarakat. Berdasarkan hal tersebut, pemerintah mengesahkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan untuk mempercepat kepastian dan jaminan hukum dengan cara menerbitkan sertifikat tanah kepada pemilik tanah.

Selanjutnya, pada Pasal 2 Ayat (1) peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyebutkan bahwa peraturan tersebut dimaksudkan sebagai pendoman pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten atau kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia..

Salah satu wilayah di Indonesia yang sedang melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap berada di Kota Cimahi khususnya kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi khususnya Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi. Pada tahun 2019-2020 tercatat bahwa Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi memiliki jumlah sertifikat hak kepemilikan sebanyak \pm 8218, hak guna bangunan sebanyak \pm 447, hak pakai \pm sebanyak 147 bidang tanah. Meskipun demikian, pada fakta lapangan masih banyak tanah yang belum bersertifikat hingga tahun 2021 sebagaimana pada tahun 2021 terdapat target sertifikat hak atas tanah (SHAT) sebanyak 658 bidang tanah tetapi yang terealisasi pada tahun 2021 di Kelurahan Citeureup hanya sebanyak 497 bidang tanah.

Berdasarkan dari latar belakang penelitian diatas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul: Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi sebagai upaya memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Dengan identifikasi masalah

1. Apakah Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utata Kota Cimahi sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

B. Metodologi Penelitian

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian doktrinal yaitu penelitian yang meneliti konsep hukum untuk menegakkan keadilan yang mengatur perilaku manusia. Spesifikasi penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang menyangkut dengan permasalahan yang sedang diteliti kemudian menjadi kesimpulan yang berlaku secara umum. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan bahan hukum primer yaitu menggunakan peraturan Perundang-Undangan di bidang pertanahan dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas buku, jurnal hukum, pandangan para ahli hukum, hasil penelitian, wawancara dengan narasumber ahli hukum. Setelah data-data tersebut terkumpulkan peneliti menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu suatu proses deskripsi, kualifikasi, dan interkoneksi dari fenomena hukum dengan konsep penelitian yang pada akhirnya dapat menjawab penelitian.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kebijakan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Definisi mengenai pendaftaran tanah sistematis menurut Florianus SP Sangsun, pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Secara lebih lanjut, pendaftaran tanah secara sistematis lengkap menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Salah satu wilayah di Indonesia yang sedang melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu Kota Cimahi. Kota Cimahi dalam melaksanakan kegiatan PTSL dari penyusunan kebijakan hingga tindak lanjut program PTSL berlandaskan kepada SOP pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana pada dasarnya SOP pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di setiap Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan di Indonesia berpedoman kepada petunjuk teknis Nomor 1/Junkis-100.Hk.02.01/I/202 yang bertujuan untuk standarisasi dan keseragaman pemahaman dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Isi dari petunjuk teknis pendaftaran tanah sistematis lengkap ini meliputi kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, tindak lanjut hasil pendaftaran tanah sistematis lengkap, Peningkatan kualitas data bidang tanah terdaftar, Desa/Kelurahan Lengkap dan Kabupaten/Kota Lengkap, *Applikasi Survei Tanahku*, *output* eviden dan anggaran. Isi dari petunjuk teknis yang dijadikan dasar kebijakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Cimahi salah satunya yaitu mengenai penetapan lokasi sebagaimana dalam kebijakan Kantor Pertanahan Kota Cimahi bahwa Kota Cimahi memprioritaskan untuk menerbitkan semua jenis tanah yang ada di Kota Cimahi baik tanah tersebut merupakan tanah instansi, aset negara, badan hukum ataupun perorangan. Prosedur dari penetapan lokasi yang ada di Kantor Pertanahan Kota Cimahi sama dengan prosedur penetapan lokasi yang ada dalam isi petunjuk teknis tersebut.

Selain penetapan lokasi yang termuat dalam kebijakan Kantor Pertanahan Kota Cimahi adapun kebijakan mengenai pembiayaan pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Biaya pembiayaan masyarakat dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Cimahi ditanggung kepada Negara sehingga masyarakat tidak dibebankan pembiayaan kecuali untuk beberapa hal seperti kegiatan penyiapan dokumen, pengadaan patok, dan materai. Batasan biaya yang boleh dipungut oleh Pemerintah Desa/Kelurahan termaktub dalam Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri meliputi Menteri

ATR/BPN, Menteri Dalam Negeri (Mendagri), dan Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi (Mendes PDTT). Pembiayaan dalam pelaksanaan PTSL di Jawa termasuk kota Cimahi hanya sekitar Rp150.000 pembiayaan yang dibayar masyarakat tersebut tidak termasuk biaya pembuatan akta, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPH). Dalam pembiayaan agar pembiayaan tersebut terhindar dari pemungutan liar maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) bereserta jajarannya melakukan sosialisasi kepada masyarakat langsung didampingi oleh aparat penegak hukum, lurah, camat, dan dilaporkan secara berkala kepada aparat penegak hukum serta menekankan bahwa kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap tidak ada sama sekali biaya bagi masyarakat terkecuali hal-hal tertentu yakni penyiapan dokumen, pengadaan patok, dan materai.

Berdasarkan penjelasan diatas menegaskan isi dari kebijakaan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Cimahi terdapat kesesuaian peraturan dengan perundang-undangan yang ada di Indonesia khususnya dalam hal pembiayaan dan penetapan lokasi. Sebagaimana Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatakan bahwa pendataran tanah diadakan di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana Kantor Pertanahan Kota Cimahi dalam penetapan lokasi tidak memberikan syarat khusus dan tertentu mengenai lokasi yang akan ditetapkan sebagai objek pendaftaran tanah sistematis lengkap melainkan dengan cara menerbitkan semua tanah. Selanjutnya, penetapan lokasi kepada pendaftaran tanah secara keseluruhan mengartikan bahwa terdapat pemberian sertifikat secara massal sebagaimana hal ini telah dinyatakan dalam Pasal 7 Ayat (3) huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Dalam kebijakan pembiayaan yang dimana kebijakan Kantor Pertanahan Kota Cimahi pembiayaan tidak membebankan kepada masyarakat sudah sesuai dengan Pasal 19 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi, serta kemungkinan penyelenggaraanya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Pertimbangan menteri Agraria tersebut melahirkan adanya Peraturan Pembiayaan pada Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2018 bahwa pembiayaan dalam pelaksanaan PTSL salah satunya berasal dari Anggaran pendapatan belanja negara dan/atau Anggaran pendapatan belanja daerah sehingga pemohon tidak dibebankan biaya.

Kesesuaian Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi Dengan Ketentuan Perundang-Undang yang berlaku

Pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi obyek hak-hak atas tanah di Indonesia yang tujuannya untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka, serta akuntabel. Objek dari pendaftaran tanah sistematis lengkap meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanah maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah dan meliputi bidang tanah yang sudah ada batasnya ataupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap perlu diadakan sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu untuk menjamin dan melindungi para pemilik tanah. Dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap terdapat Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang harus dilakukan dan disesuaikan oleh para penyelenggara pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap diatur di dalam Pasal 4 Ayat (4) dan (5) yang mengatur bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan dengan berbagai tahapan yaitu:

1. Perencanaan, dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap maka dilakukan secara bertahap yaitu dari Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan selanjutnya kepala kantor wilayah Badan

- Pertanahan Nasional (BPN) dapat melakukan mobilisasi atau penugasan kepada pegawai dari kantor wilayah badan pertanahan nasional dan dari kantor pertanahan ke kantor pertanahan.
2. Penetapan lokasi, dalam penetapan lokasi dilakukan dengan beberapa ketentuan yaitu berdasarkan ketersediaan anggaran pendaftaran tanah sistematis lengkap, Penetapan lokasi yang diprioritaskan kepada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan proyek operasi nasional agraria, serta penetapan lokasi yang mempertimbangkan kemampuan sumber daya manusia atau petugas pelaksana pendaftaran tanah sistematis lengkap pada masing-masing kantor pertanahan.
 3. Persiapan, bahwa kepala kantor pertanahan dapat melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan menyiapkan beberapa hal yaitu sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya, dan alokasi anggaran.
 4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, bahwa Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap dan satgas yang dituliskan dalam bentuk keputusan sebagaimana sebelum melaksanakan tugasnya panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap dan satgas wajib mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya.
 5. Penyuluhan, bahwa penyuluhan ini bertujuan kepada masyarakat, pemerintah daerah, instansi terkait, penegak hukum, dan/atau tokoh masyarakat untuk memberikan penjelasan mengenai manfaat bagi masyarakat, pemerintah, dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, tahapan dan mekanisme kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah, dokumen yuridis yang perlu disiapkan, jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh satgas fisik dan satgas yuridis, hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, pembiayaan yang disediakan oleh pemerintah dan/atau sumber daya lain yang sah melalui kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab tidak terpenuhi, hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman, dan biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
 6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, bahwa pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sedangkan pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan.
 7. Penelitian data yuridis untuk pembentukan hak, bahwa panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Apabila bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.
 8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, bahwa rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah dimasukkan dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah.
 9. Penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak, bahwa dalam bidang tanah data fisik dan data yuridis memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis Ketua Panitia Adjudikasi PTSL dapat menindaklanjuti dengan menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat buktinya tidak lengkap tetapi terdapat keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan maka diberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.
 10. Pembukuan hak, bahwa dari adanya penegasan konversi dan pengakuan hak dan penetapan keputusan pemberian hak maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak

- pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan.
11. Penerbitan sertifikat, apabila hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan wakaf sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Penandatanganan sertifikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat dilakukan oleh ketua panitia adjudikasi pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
 12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, bahwa ketua Panitia Adjudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL dan penyerahan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dibuat dalam bentuk berita acara serah terima berkas dan warkah hasil kegiatan PTSL yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Adjudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan.
 13. Pelaporan, bahwa pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dapat dilaksanakan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilakukan oleh Ketua Panitia Adjudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN. Serta pelaporan yang dilaksanakan pada saat PTSL selesai dilaksanakan yang dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri.

Selanjutnya, para penyelenggara pendaftaran tanah juga harus melaksanakan peraturan pembiayaan PTSL sebagaimana pelaksanaan program PTSL dapat berasal dari daftar isian program anggaran (DIPA), kementerian, anggaran pendapatan belanja daerah (APBD) provinsi, Kabupaten/Kota, *Corporate Social Responsibility* (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, Badan Hukum Swasta, Dana Masyarakat melalui sertifikat massal swadaya (SMS). Serta dana lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan ini. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sudah jelas mengatur dan mengaskan tahap-tahap pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Indonesia. Salah satu wilayah di Indonesia yang sedang melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi yang dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala seperti disinformasi akan biaya gratis yang berasal dari perspektif masyarakat yang mengakibatkan warga masyarakat tidak percaya dengan biaya Rp150.000 sudah dapat menyelesaikan sertifikat tanah sebagaimana dalam pelaksanaan ini yang digratiskan hanya sertifikat tanah sementara untuk kelengkapan sertifikat tanah terdapat warkah dan Akta Jual Beli yang pembuatannya harus ditanggung masyarakat dengan harga yang cukup mahal, kendala dalam penerbitan sertifikat tanah yang membutuhkan waktu lama sebagaimana pada tahun sebelumnya terjadi keterlambatan sertifikat yang pada bulan Februari awal pemberkasan dan pengukuran sudah selesai tetapi sertiifkat di bulan oktober baru selesai, kendala dalam pelaksanaan pembagian sertifikat tidak adanya transparansi bagi masyarakat mengenai sertifikat yang telah selesai dan belum dapat selesai, serta tidak adanya pengecekan kepada masyarakat dalam pembiayaan yang dibebankan. Sehingga terjadinya kebingungan masyarakat khususnya bagi masyarakat yang sudah membayar untuk perlengkapan berkas tetapi haknya yaitu diterbitkan sertifikat belum diterima masyarakat.

Berdasarkan fakta tersebut, masih adanya tidak sesuaian dengan peraturan yang ada di Indonesia yakni Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap diantaranya berlandaskan kepada asas cepat, dan terbuka serta Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang ada di kantor pertanahan Kota Cimahi tidak sesuai dengan tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang diatur dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2018 khususnya dalam tahapan penyuluhan.

D. Kesimpulan

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sudah terdapat kesesuaian sebagaimana kebijakan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Cimahi berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan yang ada di Indonesia khususnya kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 mengenai penetapan lokasi dan pembiayaan. Akan tetapi, pada faktanya masih terdapat ketentuan yang belum dijalankan atau belum sesuai dengan kebijakan yang ada. Ketidaksesuaian tersebut yaitu mengenai penyuluhan kepada masyarakat, pemerintah daerah, instansi terkait, penegak hukum dan/atau tokoh masyarakat dalam tahapan dan mekanisme kegiatan serta biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tahapan penyuluhan tersebut dasarnya telah diatur di dalam Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Berdasarkan pembahasan dan simpulan yang disampaikan di atas, maka terdapat beberapa saran sebagai berikut:

Kepada Kantor Pertanahan Kota Cimahi diharapkan dapat menyelenggarakan komunikasi interpersonal dengan tokoh masyarakat dan/atau perwakilan masyarakat serta pemerintah daerah mengenai solusi yang menjadi kendala pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Cimahi.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Cimahi diharapkan dapat meningkatkan sosialisasi mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap secara berkelanjutan agar masyarakat setempat dapat teredukasi dengan baik mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Daftar Pustaka

- [1] Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- [2] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- [3] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- [4] Florianus SP Sangsun, *Tata cara mengurus sertifikat tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm.23.
- [5] Roni Hanitijo Sumitro, *Metode penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta,1990, hlm.105.
- [6] Henni Muchtar, “Analisis Yuridis Normatif Sinkronisasi Peraturan Daerah Dengan Hak Asasi Manusia.”, *Jurnal Ilmiah Ilmu – Ilmu Humaniora UNP*, No. 1, 2015, hlm. 84.
- [7] Isdiyana Kusuma Ayu, “Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu”, *Jurnal Mimbar Hukum* Vol.31, No.3, 2019, Hlm.339.
- [8] Novyta Ukolseja dan Pieter Radjawane, “Tinjauan Juridis Perkembangan Tanah – Tanah Adat (Dahulu, Kini, dan Akan Datang)”, *Jurnal Media Neliti*, No.1, Januari – Juni, 2019, Universitas Pattimura, Hlm.14.
- [9] Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/ Junkis-100.HK.02.01/I/2022, <https://jdih.atrbpn.go.id/api/download/1043/Petunjuk%20Teknis%20No%201%20Tahun%202022%20tentang%20PTSL%202022.pdf> (diakses pada tanggal 10 Januari 2023, Pukul 17.00 WIB).
- [10] Muhandy Yusuf Laksono, Catat ini Batasan Biaya PTSL yang boleh Diminta Pemdes Ke Masyarakat, <https://www.kompas.com/properti/read/2022/06/04/070000821/catat-ini-batasan-biaya-pts-l-yang-boleh-diminta-pemdes-ke-masyarakat?page=all> (diakses pada 10 Januari 2023, Pukul 18.00 WIB).
- [11] Nurhalimah, Hana, Firmansyah, Arif (2022). Tanggung Jawab Developer dalam Payment Guarantee Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah Indent. *Jurnal Riset Ilmu Hukum* 2(1). 7 – 12