

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tebo, yang dilaksanakan pada tiga lokasi penelitian, yaitu Desa Embacang Gedang di Kecamatan Muara Tabir, Desa Sungai Karang di Kecamatan VII Koto Ilir, dan Kelurahan Sungai Bengkal di Kecamatan Tebo Ilir, dan dianalisis melalui pendekatan yuridis empiris dengan merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria¹, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia², Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)³, Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023 tentang Pengumpulan Data Fisik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terintegrasi Tahun 2024⁴, Peraturan Bupati Tebo Nomor 53 Tahun 2022 tentang Pedoman Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap⁵, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa,

¹ Presiden Republik Indonesia, “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia,” Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 (Sekretariat Negara Republik Indonesia, August 1960).

² Presiden Republik Indonesia, “Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia,” Lembaran Lepas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia (LL SETKAB) (Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, 2018), Instruksi.

³ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, “Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,” Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501 (BN RI Tahun 2018 Nomor 501, August 2018).

⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, August 2023).

⁵ Pemerintah Kabupaten Tebo, “Peraturan Bupati Tebo Nomor 53 Tahun 2022 Tentang Pedoman Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.”

Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan Nomor 34 Tahun 2017⁶, serta perkembangan regulasi paling mutakhir berupa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah⁷, serta menggunakan Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto dan Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman sebagai pisau analisis, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut, yang disusun secara berurutan menjawab ketiga rumusan masalah penelitian ini.

1. Proses Pembuatan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo

Proses pembuatan dan pembuktian alas hak dalam Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo pada dasarnya telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Pembuktian hak dilakukan melalui penelitian terhadap dokumen atau alat bukti mengenai asal-usul penguasaan dan perolehan tanah, baik berupa bukti tertulis maupun penguasaan fisik bidang tanah yang didukung dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah.⁸

Dalam pelaksanaannya, proses pembuatan dan penelitian alas hak melibatkan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Satuan Tugas Yuridis, Satuan Tugas Fisik, Pemerintah Desa/Kelurahan, serta masyarakat. Keterlibatan tersebut menunjukkan bahwa pembuktian hak merupakan proses yang menghubungkan data yuridis dengan data fisik guna memastikan kejelasan hubungan hukum antara subjek dengan objek tanah.

Hasil penelitian menunjukkan adanya perbedaan karakteristik alas hak pada masing-masing lokasi penelitian. Di Desa Embacang Gedang, persoalan alas hak terutama berkaitan dengan penguasaan tanah secara turun-temurun dan riwayat pewarisan, sehingga pembuktian

⁶ Pembangunan dan Transmigrasi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Menteri Dalam Negeri Menteri Desa, “Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi (SKB 3 Menteri) Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis,” Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, August 2017).

⁷ Presiden Republik Indonesia, “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia,” Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 (Sekretariat Negara Republik Indonesia, August 1960).

⁸ Rahmat Ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah,” De Lega Lata 2, no. 1 (August 2017).

hak memerlukan penelusuran riwayat penguasaan tanah secara lebih mendalam. Di Desa Sungai Karang, karakteristik alas hak berkaitan dengan sejarah tanah eks-transmigrasi, sehingga bidang tanah yang tidak memiliki perselisihan dan mempunyai hubungan hak yang jelas lebih mudah ditindaklanjuti dalam proses pendaftaran. Sementara itu, di Kelurahan Sungai Bengkal, persoalan yang ditemukan lebih berkaitan dengan kelengkapan dokumen administrasi dan kejelasan batas bidang tanah yang dalam kondisi tertentu perlu diselesaikan melalui mediasi.

Selain itu, penyelesaian bidang tanah juga berkaitan dengan pengelompokan bidang tanah ke dalam klaster K1, K2, K3, dan K4. Hal tersebut menunjukkan bahwa suatu bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran belum tentu dapat langsung diselesaikan hingga penerbitan sertifikat apabila masih terdapat kekurangan bukti, sengketa, atau permasalahan administrasi. Dengan demikian, proses pembuatan alas hak secara normatif telah berjalan sesuai ketentuan, namun efektivitasnya di lapangan masih dipengaruhi oleh kelengkapan dokumen, riwayat penguasaan atau perolehan tanah, kejelasan batas bidang tanah, serta kesiapan masyarakat dalam memberikan bukti dan keterangan yang diperlukan.⁹

2. Proses Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tebo

Proses Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo telah dilaksanakan melalui tahapan yang ditentukan dalam ketentuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tahapan tersebut meliputi perencanaan dan penetapan lokasi, persiapan, penyuluhan, pengumpulan data fisik, pengumpulan data yuridis, penelitian dan pengolahan data, pengumuman dan klarifikasi, penetapan hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, serta penyerahan sertifikat kepada masyarakat. Ketentuan mengenai keseluruhan proses tersebut mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018¹⁰ serta Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 untuk aspek administratif, yuridis, klasterisasi, sertifikasi

⁹ Nawangsari Cahyadi, "Efektivitas Program PTSL Sebagai Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah," Jurnal Kebijakan Publik 13, no. 4 (2022),

¹⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap."

dan pelaporan,¹¹ sedangkan kegiatan teknis pengumpulan data fisik terintegrasi menggunakan Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023.¹²

Pada tahap pengumpulan data fisik, pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menggunakan pendekatan fotogrametris berbasis Peta Foto yang diperoleh melalui Pesawat Udara Nir Awak (PUNA)/Unmanned Aerial Vehicle (UAV), sedangkan bidang tanah yang batasnya tidak dapat diidentifikasi secara visual memerlukan pengukuran tambahan sesuai kondisi di lapangan. Pengumpulan data fisik tersebut dilaksanakan secara berkoordinasi dengan pengumpulan data yuridis sehingga data mengenai objek dan subjek hak dapat disesuaikan.¹³

Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo melalui Panitia Ajudikasi mempunyai kedudukan sebagai pelaksana utama. Pemerintah Desa/Kelurahan berperan membantu penyuluhan, penyampaian informasi, pendataan dan pendampingan masyarakat, sedangkan masyarakat berperan dalam memberikan dokumen, keterangan mengenai riwayat tanah, menunjukkan batas bidang tanah, serta mengikuti tahapan yang diperlukan. Pembagian peran tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak hanya ditentukan oleh Kantor Pertanahan, tetapi memerlukan kerja sama antarunsur yang terlibat.

Dari sisi pencapaian target, pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo menunjukkan hasil yang relatif baik. Namun, pencapaian target tahunan belum sepenuhnya mencerminkan keberhasilan pendaftaran tanah secara menyeluruh karena masih terdapat bidang tanah yang belum terdaftar dan belum dapat diselesaikan hingga penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, keberhasilan pelaksanaan tidak hanya dapat diukur berdasarkan pencapaian target, tetapi juga harus memperhatikan kesinambungan proses hingga penerbitan sertifikat, kualitas dan kesesuaian data fisik dan data yuridis, serta kemampuan dalam menyelesaikan bidang tanah yang masih mengalami permasalahan.

Dengan demikian, pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo telah menunjukkan efektivitas dari sisi pelaksanaan dan pencapaian target tahunan. Namun, dalam mencapai tujuan pendaftaran tanah secara

¹¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

¹² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, “Nomor 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023 tentang Petunjuk Teknis Pengumpulan Data Fisik PTSL Terintegrasi 2024,” Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (2023).

¹³ Mulyani Susanto, “Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Kabupaten Jember,” MAP (Jurnal Manajemen Dan Administrasi Publik) 5, no. 4 (2023).

substantif, yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum secara menyeluruh kepada masyarakat, masih diperlukan upaya untuk memperluas cakupan pendaftaran tanah dan menyelesaikan bidang-bidang tanah yang masih mengalami hambatan.

3. Permasalahan yang Timbul dalam Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tebo

Permasalahan yang timbul dalam Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo terdiri atas tiga kelompok utama, yaitu permasalahan administratif, permasalahan teknis di lapangan, serta permasalahan pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat. Ketiga kelompok tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi saling berhubungan dan memengaruhi penyelesaian proses pendaftaran tanah. Permasalahan administratif antara lain berupa ketidaklengkapan alas hak, ketidaksinkronan data fisik dan data yuridis, penumpukan atau keterlambatan pemrosesan berkas, ketidakjelasan status berkas, serta variasi pemahaman mengenai pembiayaan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kondisi tersebut menyebabkan bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran belum tentu dapat langsung diterbitkan sertipikatnya.

Persoalan pembiayaan juga menjadi salah satu temuan penelitian. Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pembiayaan persiapan mengacu pada ketentuan yang berlaku, termasuk Keputusan Bersama tiga Menteri Tahun 2017.¹⁴ Namun, hasil wawancara menunjukkan adanya perbedaan pengalaman masyarakat di lokasi penelitian mengenai biaya yang dikeluarkan. Kondisi tersebut perlu menjadi perhatian karena ketidakjelasan informasi mengenai biaya dapat membuka peluang bagi praktik pihak ketiga atau percaloan.

Permasalahan teknis di lapangan meliputi jarak tempuh, aksesibilitas wilayah, ketidakpastian jadwal pengukuran, sengketa batas, dan tumpang tindih bidang tanah. Ketiga lokasi penelitian mempunyai jarak yang berbeda dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, yaitu sekitar 35 kilometer untuk Kelurahan Sungai Bengkal, 55 kilometer untuk Desa Embacang Gedang, dan sekitar 110 kilometer untuk Desa Sungai Karang.³³³ Perbedaan jarak tersebut berpengaruh terhadap mobilitas petugas dan masyarakat, terutama ketika diperlukan kehadiran langsung untuk pengukuran, penelitian atau pengecekan berkas.

¹⁴ Menteri Dalam Negeri Menteri Desa, “Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi (SKB 3 Menteri) Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.”

Selain itu, pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat juga menjadi salah satu faktor yang memengaruhi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Sebagian masyarakat belum sepenuhnya memahami pentingnya pendaftaran tanah, kelengkapan alas hak, prosedur pelayanan, serta kewajiban untuk mengikuti setiap tahapan yang telah ditetapkan. Kondisi tersebut dapat menyebabkan kurangnya partisipasi masyarakat, keterlambatan dalam melengkapi dokumen, dan ketergantungan terhadap pihak ketiga.¹⁵

Berdasarkan hasil penelitian, permasalahan dalam Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo bukan disebabkan oleh satu faktor tunggal, melainkan merupakan hasil dari keterkaitan antara faktor administrasi, teknis, kelembagaan, serta pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat. Berbagai upaya penyelesaian telah dilakukan melalui penyuluhan dan sosialisasi, koordinasi antara Kantor Pertanahan dan Pemerintah Desa/Kelurahan, sinkronisasi data fisik dan data yuridis, mediasi terhadap sengketa batas dan tumpang tindih bidang tanah, serta pemberian informasi mengenai prosedur dan pembiayaan.

Dengan demikian, pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo telah menunjukkan hasil yang baik dari sisi pencapaian target tahunan, namun masih terdapat berbagai hambatan dalam mewujudkan tujuan pendaftaran tanah secara menyeluruh. Oleh karena itu, perbaikan pelaksanaan perlu diarahkan tidak hanya pada pencapaian target kuantitatif, tetapi juga pada peningkatan kualitas data, tertib administrasi, koordinasi antarinstansi, penyelesaian permasalahan pertanahan, serta peningkatan pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat.

A. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan, dan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut, yang ditujukan kepada empat kelompok pihak terkait dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tebo.

1. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo

Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo perlu meningkatkan pengendalian terhadap proses sinkronisasi data fisik dan data yuridis sejak tahap awal. Hal tersebut penting

¹⁵ Zulkarnain, Wawancara dengan Masyarakat di Desa Embacang Gedang Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tebo.

karena salah satu permasalahan yang ditemukan adalah adanya bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran tetapi belum dapat diterbitkan sertifikat akibat data yuridis yang belum lengkap atau belum sesuai. Kantor Pertanahan perlu memiliki mekanisme internal yang lebih jelas untuk mengidentifikasi kekurangan setiap berkas sehingga masyarakat dapat segera mengetahui dokumen atau keterangan yang masih harus dilengkapi.

Kantor Pertanahan juga perlu meningkatkan kepastian informasi mengenai status setiap berkas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Masyarakat perlu dapat mengetahui apakah bidang tanahnya telah diukur, telah masuk penelitian yuridis, masih memerlukan klarifikasi, termasuk dalam klaster tertentu, atau telah sampai pada tahap penerbitan sertifikat. Transparansi mengenai status tersebut dapat mengurangi ketidakpastian dan menghindarkan masyarakat dari ketergantungan kepada pihak ketiga.

2. Kepada Pemerintah Desa/Kelurahan di Kabupaten Tebo

Pemerintah Desa/Kelurahan perlu meningkatkan tertib administrasi pertanahan, terutama dalam pencatatan riwayat penguasaan tanah, penerbitan Surat Keterangan Tanah, pencatatan peralihan atau transaksi tanah, serta pemeriksaan terhadap kebenaran data sebelum dokumen diterbitkan. Pemerintah Desa/Kelurahan juga perlu memberikan pendampingan kepada masyarakat dalam menyiapkan dokumen alas hak. Pendampingan tersebut penting terutama bagi masyarakat yang memperoleh tanah secara turun-temurun atau melalui pewarisan dan belum mempunyai dokumen formal yang lengkap.

Pemerintah Desa/Kelurahan juga perlu mengoptimalkan penyelesaian sengketa batas melalui mediasi sejak tingkat desa/kelurahan. Penyelesaian sengketa ini mungkin dapat mengurangi kemungkinan sengketa berkembang menjadi konflik yang lebih kompleks dan menghambat proses pendaftaran tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fungsi mediasi telah dilakukan di Kelurahan Sungai Bengkal dan dapat dikembangkan sebagai mekanisme penyelesaian awal.

3. Kepada Masyarakat Kabupaten Tebo sebagai Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Masyarakat Masyarakat perlu meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan kepemilikan sertifikat. Penguasaan tanah secara turun-temurun tanpa didukung dengan bukti atau dokumen yang memadai dapat menimbulkan

kesulitan dalam pembuktian hak dan berpotensi menimbulkan sengketa pada masa mendatang. Masyarakat juga perlu menghindari penggunaan jasa calo atau pihak yang tidak mempunyai kewenangan dalam proses pendaftaran tanah. Apabila masyarakat tidak memahami prosedur atau dokumen yang diperlukan, sebaiknya meminta penjelasan langsung kepada Pemerintah Desa/Kelurahan atau Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo.

4. Kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bersama Pemerintah Kabupaten Tebo perlu mempertimbangkan keberlanjutan dan perluasan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Tebo mengingat masih terdapat jumlah bidang tanah yang belum bersertipikat dalam jumlah besar. Data penelitian menunjukkan bahwa dari estimasi 567.219 bidang tanah, sebanyak 552.835 bidang atau sekitar 97,46% masih belum bersertipikat. Peningkatan target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap perlu diikuti dengan peningkatan kapasitas sumber daya manusia, sarana dan prasarana, dukungan anggaran, serta sistem pengelolaan data yang mampu mengintegrasikan data fisik dan data yuridis secara lebih baik.

Dengan demikian, kebijakan pendaftaran tanah ke depan tidak hanya berorientasi

