



PELAKSANAAN TAHAPAN PEMBUKUAN HAK DALAM KEGIATAN PTSL DI KABUPATEN INDRAGIRI HILIR

Eli Yusmi¹, Ardiansah², Yelia Nathassa Winstar³

^{1,2,3}Universitas Lancang Kuning, Indonesia

Email: eliyusni088@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini membahas pelaksanaan tahapan pembukuan hak dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Indragiri Hilir. PTS'L merupakan inisiatif pemerintah untuk menciptakan kepastian hukum atas hak tanah melalui pendaftaran tanah secara menyeluruh dan sistematis di seluruh Indonesia. Kajian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi tahapan pembukuan hak dalam PTS'L serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi kelancaran program tersebut. Pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis dengan metode deskriptif, yang berfokus pada pengumpulan data dari fenomena sosial melalui observasi, wawancara, dan survei. Penelitian ini tidak hanya menganalisis norma atau peraturan tertulis tetapi juga mempelajari praktik pelaksanaannya di masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun PTS'L di Kabupaten Indragiri Hilir telah menunjukkan kemajuan, masih terdapat tantangan, seperti ketidakakuratan data tanah, rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, dan keterbatasan sumber daya manusia di lapangan. Sinergi antara pemerintah daerah, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan masyarakat juga masih memerlukan penguatan untuk mencapai hasil yang optimal. Untuk mengatasi kendala tersebut, penelitian ini merekomendasikan peningkatan kapasitas sumber daya manusia, pelaksanaan sosialisasi yang lebih efektif kepada masyarakat, serta perbaikan sistem administrasi guna mendukung keberhasilan program PTS'L di masa mendatang.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pembukuan Hak, Kabupaten Indragiri Hilir.*

Abstract

This study discusses the implementation of the rights recording stages in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in Indragiri Hilir Regency. PTS'L is a government initiative to create legal certainty for land rights through comprehensive and systematic land registration throughout Indonesia. This study aims to analyze the implementation of the rights recording stages in PTS'L and identify factors that influence the smoothness of the program. The approach used is sociological legal research with a descriptive method, which focuses on collecting data from social phenomena through observation, interviews, and surveys. This study not only analyzes written norms or regulations but also studies the practice of implementing them in the community. The results of the study indicate that although PTS'L in Indragiri Hilir Regency has shown progress, there are still challenges, such as inaccurate land data, low public awareness of the importance of land registration, and limited human



resources in the field. The synergy between the local government, the National Land Agency (BPN), and the community also still needs to be strengthened to achieve optimal results. To overcome these obstacles, this study recommends increasing human resource capacity, implementing more effective socialization to the community, and improving the administration system to support the success of the PTSI program in the future.

Keyword: Complete Systematic Land Registration, Title Bookkeeping, Indragiri Hilir Regency.

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki landasan hukum yang kuat dan bertujuan untuk memberikan kepastian serta perlindungan hukum atas hak-hak tanah.¹ Dasar hukum utama pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19 yang mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Ketentuan ini diimplementasikan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tata cara pendaftaran tanah secara rinci, termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Selain itu, berbagai peraturan pelaksanaan seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN memperkuat pelaksanaan pendaftaran tanah, termasuk melalui program strategis seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).²

Secara teori, pendaftaran tanah di Indonesia berlandaskan pada prinsip kepastian hukum. Teori konstitutif dan deklaratif menjadi dasar penting, di mana teori konstitutif menyatakan bahwa hak atas tanah baru sah secara hukum setelah didaftarkan, sedangkan teori deklaratif mengakui hak atas tanah yang sudah ada sebelum pendaftaran, dengan sertifikat sebagai alat bukti pengakuan. Teori kepastian hukum (legal certainty) menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk melindungi hak pemilik tanah melalui sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Selain itu, teori efisiensi administrasi mendukung sistem pendaftaran tanah yang sistematis untuk mengelola data tanah secara terintegrasi dan efisien. Dalam konteks hukum adat, teori pengakuan hukum adat juga relevan karena pendaftaran tanah di Indonesia mengakui keberadaan tanah adat selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Prinsip-prinsip utama dalam pendaftaran tanah meliputi prinsip publisitas, yang memastikan data tanah terbuka untuk umum, prinsip alat bukti kuat melalui sertifikat, serta prinsip kesederhanaan dan keterjangkauan untuk mempermudah

¹ Oktavia Diva Ramadhani et al., "TANTANGAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH: ANALISIS KELEMAHAN SISTEMATIS DAN SOLUSI IMPLEMENTASI," *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 7, no. 10 (2024).

² Alti Laksana Simaremare and Ramsul Nababan, "Analisis Kinerja Badan Pertanahan Nasional dalam Mewujudkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Tapanuli Utara," *Jurnal Mimbar Administrasi* 21, no. 1 (2018).



masyarakat dalam mengakses layanan pendaftaran tanah.³ Dengan landasan hukum yang kokoh dan penerapan teori yang relevan, pendaftaran tanah di Indonesia tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak, tetapi juga mendukung pengelolaan sumber daya tanah yang lebih baik untuk pembangunan nasional.

Untuk mempercepat pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia, pada tahun 2016 diterbitkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/Ka.BPN) Nomor 1756/15.I/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Selain itu, terdapat pula pengaturan pada Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, khususnya Pasal 22 ayat (2), yang menekankan penyederhanaan dokumen alas hak sebagai syarat pendaftaran tanah.⁴ Regulasi tersebut mengakomodasi kondisi di mana masyarakat tidak memiliki dokumen kepemilikan tanah yang lengkap, atau bahkan tidak memiliki sama sekali. Dalam kasus tersebut, kepemilikan tanah dapat dibuktikan melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT), yang disertai itikad baik dari pihak yang bersangkutan.

Penggunaan SPPFBT dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan kemudahan yang signifikan bagi masyarakat. Sebelumnya, masyarakat diwajibkan menyediakan dokumen kepemilikan tanah lengkap, yang sering kali membutuhkan biaya besar dan waktu yang lama untuk pengurusannya. Dasar hukum penggunaan SPPFBT sebagai pengganti alas hak tertuang dalam Pasal 22 Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018, yang didukung oleh ketentuan pada Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal tersebut menetapkan bahwa bukti kepemilikan tanah baru dapat diberikan melalui penetapan pejabat yang berwenang, seperti Camat atau Kepala Desa, yang menetapkan alat bukti kepemilikan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Melalui regulasi ini, ketersediaan dokumen alas hak sebagai syarat pendaftaran tanah untuk kegiatan PTSL dapat dipermudah melalui SPPFBT. Mekanisme ini tidak memerlukan proses penetapan hak secara keperdataan oleh pejabat berwenang, sehingga mempercepat dan menyederhanakan prosedur pendaftaran tanah.

Dalam upaya mencapai target pendaftaran tanah, Kementerian ATR/BPN telah mengimplementasikan berbagai program percepatan pendaftaran tanah, termasuk Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), Land Management and Policy Development Project (LMPDP), Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona).⁵ Namun, program-program tersebut belum berhasil mencapai target pendaftaran seluruh tanah di Indonesia. Program terbaru yang diluncurkan adalah Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL), yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia

³ Ferdy Nugraha and Khairani, "IMPLEMENTASI PRINSIP GOOD GOVERNANCE (TATA KELOLA PEMERINTAHAN YANG BAIK) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)," *UNES Law Review* 5, no. 3 (March 1, 2023), <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i3>.

⁴ Novida Rolianika Sitompul, "Pendaftaran Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap," *Jurnal Smart Hukum* 1, no. 1 (2022).

⁵ Sampara Lukman and Ali Hanafiah Muhi, "IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN MUARO JAMBI," *Jurnal Renaissance* 6, no. 2 (2021).



terdaftar dan tersertifikasi sepenuhnya pada tahun 2025. Hingga saat ini, sebanyak 45 juta bidang tanah telah terdaftar. Untuk mencapai target tersebut, pemerintah menetapkan target tahunan, yakni 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019, dan 10 juta bidang tanah setiap tahun hingga 2025.

Peneliti memfokuskan penelitian ini terkait Pelaksanaan Tahapan Pembukuan Hak Dalam Kegiatan PTS di Kabupaten Indragiri Hilir, berdasarkan pra survei penulis pada kantor pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir terdapat data sekunder perihal target pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Indragiri Hilir Tahun 2021-2024 yang akan diuraikan pada tabel dibawah ini.

Tabel I.1
Target Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap di Kabupaten Indragiri Hilir
Tahun 2021-2024

No	Tahun	Target	Realisasi
1	2021	27.440	17.692
2	2022	29.000	17.452
3	2024	28.370	14.875

Sumber: Olahan Peneliti

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTS) di Kabupaten Indragiri Hilir menghadapi berbagai tantangan yang signifikan. Salah satu kendala utama adalah banyaknya bidang tanah yang belum dipasangi tanda batas secara lengkap, sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai kepemilikan tanah. Selain itu, pengumpulan data yuridis oleh petugas masih belum optimal, yang berdampak pada keakuratan dan kelengkapan informasi. Kesulitan lainnya adalah ketidakhadiran pemilik tanah di lokasi saat proses PTS berlangsung, sehingga menyulitkan verifikasi dan pengesahan hak atas tanah. Tantangan teknis juga muncul akibat Nomor Induk Kependudukan (NIK) pada e-KTP yang tidak terbaca dalam database Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil).

Selain itu, terdapat penguasaan tanah masyarakat di kawasan hutan yang menambah kompleksitas pelaksanaan PTS. Rendahnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka, yang disebabkan oleh kurangnya pemahaman tentang pentingnya sertifikat tanah, menjadi penghambat lainnya. Kurangnya dukungan dari berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah daerah dan lembaga terkait, juga memperburuk situasi. Letak geografis yang sulit dijangkau dan terbatasnya sumber daya manusia (SDM) terlatih turut menjadi kendala besar. Sementara itu, pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi beban tambahan bagi masyarakat, yang berpotensi menurunkan antusiasme mereka dalam mengikuti program PTS.

Untuk mengatasi berbagai tantangan tersebut, pemerintah telah mengupayakan kebijakan berupa fasilitas dan kemudahan bagi pemegang hak atas tanah, seperti pengurangan biaya dan percepatan proses sertifikasi melalui kegiatan PTS.



Program ini bertujuan untuk menertibkan administrasi kepemilikan tanah, sehingga masyarakat di Kabupaten Indragiri Hilir dapat memiliki sertifikat hak atas tanah. Lebih jauh, sertifikasi tanah ini memberikan manfaat besar bagi peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui penarikan pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam konteks ini, perpajakan menjadi salah satu fungsi esensial negara untuk mendukung pembiayaan pembangunan nasional yang berkelanjutan. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap, PTS'L didefinisikan sebagai kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak di seluruh wilayah Indonesia dalam satu desa/kelurahan atau wilayah setingkat.⁶ Kegiatan ini mencakup pengumpulan data fisik dan yuridis seluruh objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran. PTS'L tidak hanya menyangkut bidang tanah yang belum memiliki hak, tetapi juga memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah yang sudah ada. Pelaksanaan PTS'L mencakup berbagai tahapan, mulai dari perencanaan, penetapan lokasi, pembentukan panitia ajudikasi, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Dasar hukum pelaksanaan PTS'L di Indonesia diatur oleh berbagai regulasi, seperti Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang percepatan PTS'L dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Tahapan pembukuan hak dalam kegiatan PTS'L di tingkat kecamatan melibatkan beberapa langkah, antara lain pengajuan permohonan, pengukuran dan pemetaan, pembuktian hak melalui dokumen atau keterangan saksi, pengumuman permohonan, pembukuan hak dalam daftar buku tanah, penerbitan sertifikat, serta pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan di kecamatan memiliki peran penting sebagai pelaksana pendaftaran tanah, dengan dukungan dari pemerintah desa dan camat untuk memastikan keakuratan serta keabsahan data yang disampaikan.

Mengatasi tantangan ini memerlukan pendekatan terpadu, termasuk peningkatan kapasitas SDM, edukasi masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah, dan penyederhanaan prosedur administrasi agar lebih transparan. Dengan permasalahan yang dihadapi, penelitian yang komprehensif melalui kajian ilmiah diperlukan untuk mengevaluasi pelaksanaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Tahapan Pembukuan Hak Dalam Kegiatan PTS'L di Kabupaten Indragiri Hilir

⁶ Rusli M Mau and Akbar Sabto, "Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terutang dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Ditinjau dari Konsep Freies Ermessen," *Prosiding Seminar Hukum Aktual Problematika Kemudahan Proyek Strategi Nasional: Konflik Norma dan Tantangan Kesejahteraan* 1, no. 3 (2023).



Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir melibatkan tahapan perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan panitia adjudikasi dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman serta pengesahan data, pembukuan hak, hingga penerbitan dan penyerahan sertifikat tanah yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Namun, dalam implementasinya, terdapat beberapa kendala. Salah satu kendala utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai program PTS, meskipun telah dilakukan sosialisasi oleh pihak Kantor Pertanahan dan perangkat desa.⁷ Solusinya adalah memberikan penjelasan ulang agar masyarakat memahami persyaratan dan prosedur PTS, sehingga dapat segera melengkapi dokumen yang dibutuhkan. Selain itu, partisipasi masyarakat dalam program ini masih rendah karena kurangnya kesadaran akan pentingnya sertifikat tanah. Hal ini diatasi dengan penyuluhan tambahan yang menekankan pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti hak yang sah dan perlindungan hukum. Kendala lainnya adalah sengketa tanah yang muncul dalam survei lokasi calon penerima PTS. Masalah ini memerlukan penyelesaian sengketa terlebih dahulu sebelum proses PTS dapat dilanjutkan. Tidak hanya itu, terdapat pula ketidaksesuaian antara data fisik dan yuridis, seperti perbedaan luas tanah dengan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).⁸ Untuk mengatasinya, dilakukan pencocokan ulang data teknis dan yuridis agar data yang tercatat konsisten. Kendala administratif, seperti kurangnya tenaga kerja untuk pengumpulan data yuridis dan fisik, juga diatasi dengan menambah tenaga paruh waktu guna mempercepat proses penginputan berkas.

Pelaksanaan PTS ini bertujuan mempercepat pemberian kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka, dan akuntabel, sesuai dengan peraturan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTS.⁹ Program ini diharapkan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mengurangi konflik pertanahan, dan mendukung perekonomian negara. Kepastian hukum yang dihasilkan PTS mengacu pada teori Gustav Radbruch, yang menyatakan bahwa hukum positif harus berdasarkan fakta, dirumuskan secara jelas, dan mudah dilaksanakan. Sertifikat tanah yang diterbitkan melalui PTS menjadi alat bukti yang kuat mengenai jenis hak, pemegang hak, dan keterangan fisik objek tanah. Sertifikat ini mempermudah

⁷ Bambang Suharto and Supadno Supadno, "Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)* 9, no. 1 (July 12, 2023), <https://doi.org/10.52447/ijpa.v9i1.6824>.

⁸ Hadiwijaya Latif, Anas Lutfi, and Sadino, "Analisis Yuridis terhadap Penetapan Pajak Terutang Atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) pada Objek Jalan Tol yang dikelola oleh Badan Usaha Sebelum Memenuhi Syarat Objektif Atas Bangunan Jalan Tol (Studi Kasus Pt Hutama Marga Waskita)," *Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton* 10, no. 4 (November 30, 2024): 932–42, <https://doi.org/10.35326/pencerah.v10i4.5992>.

⁹ Icha Tri Utami, "PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP," *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 1, no. 6 (2024).



pemindahan hak dan menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah.¹⁰ Selain itu, pendaftaran tanah secara tertib dan teratur mendukung administrasi negara, meningkatkan penerimaan negara, dan mencegah sengketa. Manfaatnya meliputi penggunaan sertifikat sebagai agunan kredit, pelestarian lingkungan, perlindungan masyarakat ekonomi lemah, serta mendukung perencanaan tata ruang pembangunan. Dengan pelaksanaan yang konsisten dan terpadu, PTSL diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum yang mendukung kemakmuran masyarakat dan pembangunan nasional.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan terkait lainnya, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia demi menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut, merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara berkelanjutan dan teratur, mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis. Data-data tersebut disajikan dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah, satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang telah memiliki haknya, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹¹

Fungsi utama sertifikat tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat. Keabsahan sertifikat tersebut tidak dapat diubah kecuali terdapat bukti yang sah dan kuat yang membuktikan sebaliknya, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Dengan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti autentik yang jelas, terutama terkait nama yang tercantum sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Mengingat pentingnya kepastian hukum atas penguasaan tanah, perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Sertifikat tanah yang diterbitkan dalam rangka pendaftaran tanah ini menjadi alat bukti yang kuat dan menjamin kepastian hukum yang diperlukan bagi pemiliknya, baik dalam transaksi maupun dalam perlindungan hak atas tanah mereka.

Hambatan Pelaksanaan Tahapan Pembukuan Hak Dalam Kegiatan PTSL di Kabupaten Indragiri Hilir

¹⁰ Shella Aniscasary Shella and Risti Dwi Ramasari, "TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1 TAHUN 2021," *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, March 8, 2022, 1–14, <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.

¹¹ Muhammad Syarifuddin and Febbi Rahma Yanti, "PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HILANG," *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio* 5, no. 1 (2024).



Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Indragiri Hilir memiliki beberapa pencapaian penting, seperti peningkatan kepastian hukum atas hak atas tanah melalui sertifikasi serta kemudahan akses pembiayaan bagi pemilik tanah. Namun, program ini menghadapi berbagai tantangan signifikan, termasuk ketidakjelasan tanda batas pada banyak bidang tanah, sengketa tanah yang belum terselesaikan, dan keterbatasan sumber daya serta teknologi untuk melaksanakan pengukuran secara efisien di daerah terpencil. Ketidakjelasan tanda batas menjadi salah satu hambatan utama, karena tanah tanpa batas yang jelas dapat memicu ketidakpastian kepemilikan, memperlambat proses pembukuan hak, dan meningkatkan risiko sengketa.¹²

Terdapat beberapa penyebab utama dari masalah ini, antara lain kurangnya pengukuran tanah yang akurat, terutama di wilayah terpencil atau pesisir yang sulit diakses. Faktor ini diperparah oleh keterbatasan fasilitas dan sumber daya, serta tantangan geografis yang menghambat proses pengukuran. Selain itu, sistem informasi pertanahan yang belum terintegrasi dengan baik di beberapa daerah mengakibatkan ketidaksesuaian antara catatan administrasi di kantor dengan data lapangan. Tanah warisan atau tanah adat juga sering kali tidak memiliki tanda batas yang formal, karena pengalihan haknya dilakukan secara lisan atau berdasarkan kesepakatan adat tanpa dokumentasi yang lengkap. Hal ini umum terjadi di wilayah yang masih kental dengan tradisi lokal. Ditambah lagi, sering kali terjadi sengketa dan perselisihan batas tanah, terutama di daerah yang berbatasan langsung dengan sungai atau perairan yang sifatnya dinamis dan rentan terhadap perubahan.

Dampak dari ketidakjelasan tanda batas ini meliputi meningkatnya potensi konflik sosial, berkurangnya nilai ekonomi tanah karena sulit mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan, serta penghambatan proses pendaftaran tanah.¹³ Tanpa tanda batas yang jelas, pengukuran dan verifikasi hak atas tanah menjadi lebih kompleks, sehingga memperlambat penerbitan sertifikat dan meningkatkan biaya operasional. Hal ini berpotensi merugikan masyarakat yang telah mengusahakan tanah tersebut selama bertahun-tahun, namun tidak dapat memperoleh jaminan hukum atas kepemilikannya.

Untuk mengatasi hambatan ini, berbagai langkah dapat diambil. Pertama, pengukuran dan penandaan batas tanah perlu ditingkatkan melalui penggunaan teknologi modern seperti GPS dan drone, yang dapat membantu menghasilkan data yang lebih akurat dan cepat. Pendekatan partisipatif dengan melibatkan masyarakat dalam proses pengukuran juga penting untuk memastikan kesepakatan bersama mengenai batas-batas tanah. Setelah itu, perlu dilakukan pemasangan tanda batas permanen seperti patok atau penanda visual lainnya untuk mencegah perubahan batas yang tidak sah.

¹² Ekky Aprian Mangedong et al., "URGENSI PENGATURAN DESA TERKAIT PENGELOLAAN ASET DESA SALO PALAI," *Pendas : Jurnal Ilmiah Pendidikan Dasar* 09, no. 04 (2024).

¹³ Sasikirana Anastasia et al., "Implikasi Hukum Agraria terhadap Konflik Pertanahan Indonesia," *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora* 4, no. 2 (August 19, 2024): 545–53, <https://doi.org/10.57250/ajsh.v4i2.485>.



Kedua, penyelesaian sengketa tanah secara proaktif perlu dilakukan melalui mediasi dan musyawarah desa. Pendekatan berbasis kearifan lokal dan hukum adat sering kali lebih efektif di daerah seperti Indragiri Hilir, di mana tradisi dan norma adat masih sangat berpengaruh. Selain itu, pendampingan hukum dari mediator atau fasilitator yang memahami hukum pertanahan dapat membantu menyelesaikan konflik antara individu maupun antara individu dengan negara.

Ketiga, sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat harus ditingkatkan. Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu menyelenggarakan program edukasi yang menjelaskan pentingnya tanda batas dan sertifikasi tanah untuk mencegah konflik dan ketidakpastian kepemilikan. Edukasi mengenai prosedur PTSL yang jelas juga harus diberikan, sehingga masyarakat dapat mengikuti proses administrasi dengan benar. Pemerintah daerah, khususnya Kabupaten Indragiri Hilir, juga memiliki peran penting dalam memastikan kelancaran program ini dengan menyediakan anggaran dan sumber daya yang memadai untuk menyelesaikan pengukuran tanah di wilayah yang belum memiliki tanda batas jelas, termasuk tanah adat dan tanah warisan.

Keempat, kolaborasi antara pemerintah kabupaten, perangkat desa, dan masyarakat perlu ditingkatkan untuk mengidentifikasi dan menginventarisasi tanah di setiap wilayah administrasi desa. Pemerintah desa dapat membantu mengarahkan masyarakat dalam proses pengukuran dan pembukuan tanah, sehingga semua tanah yang terdaftar memiliki batas yang jelas dan diakui secara hukum.

Dengan pendekatan yang lebih sistematis, terkoordinasi, dan berbasis pada teknologi serta kearifan lokal, diharapkan proses pembukuan hak atas tanah di Kabupaten Indragiri Hilir dapat berjalan lebih lancar. Upaya ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, tetapi juga mendukung pembangunan ekonomi daerah dengan meningkatkan nilai tanah sebagai aset yang dapat digunakan untuk pemberian dan investasi.

KESIMPULAN

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Indragiri Hilir telah berjalan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Intruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Namun dalam implementasinya Badan Pertanahan Kota Indragiri Hilir dalam menjalankan program PTSL masih jauh dalam merealisasikan program tersebut. Dapat dilihat dari tidak tercapainya target yang diinginkan Badan Pertanahan Kota Indragiri Hilir. Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Indragiri Hilir telah memberikan hasil yang positif dalam hal peningkatan kepastian hukum atas hak atas tanah. Namun, masih ada sejumlah tantangan, seperti keterbatasan aksesibilitas, sengketa tanah, dan kurangnya



sosialisasi yang efektif. Dengan langkah-langkah perbaikan seperti peningkatan koordinasi antara instansi terkait, penggunaan teknologi canggih, serta peningkatan partisipasi masyarakat, pelaksanaan PTSL di Kabupaten Indragiri Hilir dapat semakin efektif dan memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Anastasia, Sasikirana, Rifki Nurohman, Daffa Tegar Nabil Zaidan, and Asnawi Mubarok. "Implikasi Hukum Agraria terhadap Konflik Pertanahan Indonesia." *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora* 4, no. 2 (August 19, 2024): 545-53. <https://doi.org/10.57250/ajsh.v4i2.485>.
- Ferdy Nugraha and Khairani. "IMPLEMENTASI PRINSIP GOOD GOVERNANCE (TATA KELOLA PEMERINTAHAN YANG BAIK) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)." *UNES Law Review* 5, no. 3 (March 1, 2023). <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i3>.
- Latif, Hadiwijaya, Anas Lutfi, and Sadino. "Analisis Yuridis terhadap Penetapan Pajak Terutang Atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) pada Objek Jalan Tol yang dikelola oleh Badan Usaha Sebelum Memenuhi Syarat Objektif Atas Bangunan Jalan Tol (Studi Kasus Pt Hutama Marga Waskita)." *Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton* 10, no. 4 (November 30, 2024): 932-42. <https://doi.org/10.35326/pencerah.v10i4.5992>.
- Lukman, Sampara, and Ali Hanafiah Muhi. "IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN MUARO JAMBI." *Jurnal Renaissance* 6, no. 2 (2021).
- Mangedong, Ekky Aprian, Muhamad Rizky Akbar, Tri Meylinda, Insan Tajali Nur, and Universitas Mulawarman. "URGENSI PENGATURAN DESA TERKAIT PENGELOLAAN ASET DESA SALO PALAI." *Pendas : Jurnal Ilmiah Pendidikan Dasar* 09, no. 04 (2024).
- Mau, Rusli M, and Akbar Sabto. "Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terutang dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Ditinjau dari Konsep Freies Ermessen." *Prosiding Seminar Hukum Aktual Problematika Kemudahan Proyek Strategi Nasional: Konflik Norma dan Tantangan Kesejahteraan* 1, no. 3 (2023).
- Ramadhani, Oktavia Diva, Firly Azzahra Firdausy, Aprilia Niravita, Muhammad Adymas, and Hikal Fikri. "TANTANGAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH: ANALISIS KELEMAHAN SISTEMATIS DAN SOLUSI IMPLEMENTASI." *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 7, no. 10 (2024).
- Shella Aniscasary Shella and Risti Dwi Ramasari. "TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 1 TAHUN 2021." *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, March 8, 2022, 1-14. <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i1.38>.
- Simaremare, Alti Laksana, and Ramsul Nababan. "Analisis Kinerja Badan Pertanahan Nasional dalam Mewujudkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis



Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 di Kabupaten Tapanuli Utara." *Jurnal Mimbar Administrasi* 21, no. 1 (2018).

Sitompul, Novida Rolianika. "Pendaftaran Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Jurnal Smart Hukum* 1, no. 1 (2022).

Suharto, Bambang, and Supadno Supadno. "Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)." *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)* 9, no. 1 (July 12, 2023). <https://doi.org/10.52447/ijpa.v9i1.6824>.

Syarifuddin, Muhammad, and Febbi Rahma Yanti. "PELAKSANAAN PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HILANG." *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio* 5, no. 1 (2024).

Utami, Icha Tri. "PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP." *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 1, no. 6 (2024).