



Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Sulawesi Selatan

Andi Ento Mulyanto AM^{1,2}, A Muin Fahmal¹ & Askari Razak¹

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

²Koresponden Penulis, E-mail: andiento.mulyanto@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Sulawesi Selatan menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL di Prov. Sulsel belum terlaksana secara efektif. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap efektifnya PTSL di Prov. Sulsel adalah pengumuman data fisik dan data yuridis, penerapan asas kontradiktur delimitasi, biaya pajak (BPHTB), tanah ulayat dan Sumber Daya Manusia. Sebaiknya Pemerintah melakukan sinkronisasi/harmonisasi antara PP dengan Permen atau Peraturan mengenai PTSL diatur dalam PP sehingga mempunyai derajat yang lebih tinggi dibandingkan dengan Permen, melakukan sosialisasi/penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran; Tanah; Sistematis

ABSTRACT

The research objective to analyze the Effectiveness of Complete Systematic Land Registration in South Sulawesi Province according to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 and the factors that influence it. The type of research used is empirical normative legal research. The results showed that the implementation of PTSL in Prov. South Sulawesi has not been implemented effectively. Factors that influence the effectiveness of PTSL in Prov. South Sulawesi is the announcement of physical data and juridical data, application of the delimitation contradiction principle, tax costs (BPHTB), ulayat land and human resources. It is recommended that the Government synchronize/harmonize the PP with the Ministerial Regulation or the Regulation regarding PTSL is regulated in the PP so that it has a higher degree than the Ministerial Regulation, conduct socialization/education to the community about the importance of placing, determining and maintaining land boundaries.

Keywords: Registration; Land; Systemat

PENDAHULUAN

Salah satu program pemerintah (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) untuk mengurai permasalahan tersebut diatas adalah melaksanakan kegiatan program strategis pertanahan melalui Reforma Agraria (Wicaksono & Purbawa, 2021). Hal ini sejalan dengan aliran keilmuan yang menaruh perhatian pada lapis terbawah masyarakat pertanian pedesaan atau lebih dikenal dengan Maszhab Agraria Bogor. Pelaksanaan Reforma Agraria diproyeksikan mampu meningkatkan sumber penghidupan masyarakat, mengurangi sengketa serta mengurangi ketimpangan khususnya terkait dengan pemilikan tanah. Munculnya reforma agraria sendiri juga tidak terlepas dari agenda politik nasional khususnya bidang agraria, yang menyebutkan bahwa politik agraria merupakan kebijakan yang memiliki fokus pada tiga hal, yaitu (1) hubungan antara manusia dengan tanah, (2) manusia dalam konteks politik, sosial, ekonomi, kultur dan mental, (3) alam, khususnya tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, oleh Moh. Machfud, M.D menyatakan bahwa Politik hukum pertanahan yang seperti itu kemudian melahirkan UU tentang Landreform (Arisaputra, 2016).

Pengertian Reforma Agraria adalah Perombakan penguasaan dan pemilikan tanah dengan tujuan agar masyarakat adil dan makmur dapat terselenggara dan khususnya taraf hidup tani meninggi dan taraf hidup rakyat pada umumnya meningkat (Nuriyanto, 2020). Pelaksanaannya yang terencana untuk dilakukan secara cepat dalam jangka waktu tertentu dan cenderung terbatas dengan harapan dapat memberikan kesejahteraan dan keadilan sosial serta mampu membuka jalan bagi terbentuknya masyarakat baru yang demokratis dan berkeadilan. Dimulai dengan menata ulang penguasaan penggunaan dan pemanfaatan tanah dan kekayaan alam lainnya, kemudian disusul dengan sejumlah program pendukung lain untuk meningkatkan produktivitas petani khususnya dan perekonomian rakyat pada umumnya. Dari pengertian tersebut nampak jelas bahwa Reforma Agraria merupakan bagian dari program strategis pertanahan mempunyai tujuan menciptakan kesejahteraan masyarakat dengan tidak lupa menitikberatkan rasa keadilan. Tujuan ini tidak akan tercapai tanpa diikuti program yang sifatnya kontinyu guna meningkatkan produktivitas dari tanah itu sendiri dan pemberdayaan ekonomi, salah satunya melalui pemanfaatan sertipikat untuk kegiatan produktif sehingga mampu mendorong peningkatan pendapatan (Salim & Utami, 2020).

Pendapatan menjadi salah satu kunci pembentuk kesejahteraan masyarakat. Salah satu cara yang bisa dilakukan dalam meningkatkan pendapatan masyarakat adalah melalui pelaksanaan program strategis pertanahan khususnya dalam bingkai Reforma Agraria. Pelaksanaan kegiatan Reforma Agraria bermuara pada legalisasi aset melalui sertipikasi tanah beserta diperolehnya akses guna mengoptimalkan sumber daya tanah yang ada (Chadijah, Wardhani & Imron, 2020). Program legalisasi aset yang dibiayai oleh negara memiliki jenis yang beragam salah satu diantaranya adalah Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL).

Sejak tahun 2017, program legalisasi aset dengan sumber Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) lebih dikenal dengan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sampai pada tahun 2017, Jumlah bidang tanah yang telah terdaftar adalah 50.482.072 bidang dari 126.000.037 bidang tanah di seluruh Indonesia, merujuk pada buku laporan Romi Nugroho, Strategi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap, Puslitbang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Kutipan tersebut, dapat diketahui bahwa jumlah bidang tanah yang telah terdaftar selama 56 tahun terhitung sejak berlakunya UUPA baru sekitar $\pm 40,1$ persen dan jumlah bidang tanah yang belum terdaftar di Indonesia adalah sebanyak 75.517.965 bidang tanah atau $\pm 59,9$ persen (Huda, 2019).

Berdasarkan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Dan untuk menyelenggarakan kegiatan dimaksud maka diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penjabaran dari Undang-Undang Pokok Agraria yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia (Qotika, 2022).

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Di dalam Pasal 13 ayat (1) menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic (Widyani, 2015).

Kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan sejak diterbitkannya beberapa peraturan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, selama lebih dari 56 tahun sejak berlakunya undang-undang pokok agraria belum cukup memberikan hasil yang memuaskan (Kartono, 2020). Yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah kekurangan anggaran, alat dan tenaga, selanjutnya adalah keadaan obyektif tanah-tanah itu sendiri. Selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan.

Kondisi tersebut di atas, mendorong Pemerintah membuat kebijakan yang dituangkan melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia sampai dengan tahun 2025. Di dalam instruksi tersebut, Presiden Republik Indonesia menginstruksikan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat peraturan dan mengambil langkah-langkah percepatan penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam proses pembuktian pemilikan dan atau penguasaan tanah dan untuk terselenggaranya kegiatan dimaksud, Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai penjabaran dari instruksi Presiden tersebut dalam rangka terdaftar seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Merujuk pada laporan kinerja yang diakses dari media internet pada link : bit.ly/SAKIPKanwilBPNSulsel2020 tanggal 19 Maret 2021, Sulawesi Selatan merupakan provinsi yang memiliki $\pm$ 6,59 juta bidang tanah atau 5,22 persen dari $\pm$ 126 juta bidang tanah di seluruh Indonesia. Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Sulawesi Selatan telah dilaksanakan sejak tahun 2017. Dari luas wilayah Provinsi Sulawesi Selatan 254.115.946,09 Hektar, di estimasikan jumlah bidang tanah sebanyak 6.597.100 bidang, dimana jumlah bidang tanah yang sudah terdaftar sebelum adanya program PTSL adalah 1.900.654. Setelah adanya program PTSL sampai dengan Desember 2020, jumlah bidang tanah yang terdaftar meningkat menjadi 2.450.507 bidang, dan jumlah estimasi bidang yang belum terdaftar adalah sebanyak 4.146.593 bidang.

Capaian kinerja pelaksanaan PTSL provinsi sulawesi selatan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Capaian Kinerja PBT PTSL

No	Tahun	Target Bidang	Realisasi Bidang	Kinerja
1	2015	-	-	-
2	2016	-	-	-
3	2017	88.500	88.500	100%
4	2018	140.000	130.425	93%
5	2019	163.000	160.421	98%
6	2020	170.507	170.507	100%
Total		562.007	549.853	98 %

Tabel 2. Capaian Kinerja SHAT PTSL

No	Tahun	Target Bidang	Realisasi Bidang	Kinerja
1	2015	-	-	-
2	2016	-	-	-
3	2017	88.500	74.884	85%
4	2018	120.000	93.989	78%
5	2019	101.702	95.409	94%
6	2020	67.065	66.722	99%
Total		377.267	331.004	89 %

Laporan capaian kinerja pada tabel diatas, dapat memberi gambaran bahwa program kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap belum dapat mencapai target yang telah ditentukan

Gambar 1. Kondisi / Capaian pendaftaran tanah di Sulawesi Selatan

Jika merujuk pada sasaran yang ingin dicapai dengan diterbitkannya Peraturan



Menteri ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang PTSL yaitu terdaftarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia khususnya di Sulawesi Selatan sampai dengan tahun 2025 maka idealnya jumlah bidang tanah yang didaftarkan rata-rata setiap tahunnya adalah 587.056 bidang dan tentunya harus disertai dengan dukungan pembiayaan yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan pada penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Penelitian hukum normatif empiris yaitu penelitian yang memadukan antara penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian normatif empiris merupakan jenis penelitian hukum yang memiliki fokus kajian ganda dimana peneliti melakukan pengamatan pada rana normatif (*law in book*) dan pada rana empiris (*law in action*). Penelitian hukum normatif yaitu meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Penelitian normatif empiris berlandaskan pada asas dan kekuatan mengikat suatu peraturan

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Sulawesi Selatan

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan membawahi 24 Kantor Pertanahan kabupaten/kota.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap atau lebih dikenal dengan istilah PTSL merupakan Program Strategis Nasional (PSN) sebagai upaya nyata pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat. PTSL dilaksanakan dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat. Target fisik lebih dikenal dengan target peta bidang tanah (PBT) baik bidang tanah yang telah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat dan target yuridis dikenal dengan target Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT). Dalam melaksanakan tugas dan fungsi serta menjamin pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan melakukan monitoring dan evaluasi di 24 Kabupaten/Kota sebagaimana dinyatakan pada pasal 2 huruf d “Kantor Wilayah menyelenggarakan fungsi pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan pertanahan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan” dengan harapan agar pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat terlaksana sesuai rencana, berproses secara sistematis dan konsisten serta capaian yang tepat sasaran.

Berdasarkan hasil wawancara kepada bapak Irwan Idrus, Kepala Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran selaku Ketua Tim Kendali Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 30 desember tahun 2021, diperoleh informasi bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah berjalan selama kurun waktu 5 tahun. Bahwa sampai dengan tahun 2020, masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh beberapa kantor pertanahan menyebabkan target yang telah ditetapkan tidak dapat terealisasi 100 persen.

Selaku Ketua Tim Kendali PTSL di Sulawesi Selatan sejak february 2021, Irwan Idrus menyatakan telah menerima laporan hasil inventarisasi permasalahan-permasalahan yang menjadi kendala atau hambatan pelaksanaan PTSL 2020 dan menentukan strategi agar hambatan PTSL tahun 2021 tidak terulang. Alhasil, Pelaksanaan PTSL di tahun 2021 khususnya peta bidang tanah (PBT) tercapai 100 persen, walaupun 5 (lima) dari 24 (dua puluh empat) Kantor Pertanahan belum dapat memenuhi target target Sertipikat Hak Atas Tanahnya.

Berikut ini adalah jumlah target dan progres capaian Peta Bidang Tanah (PBT), Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) dan K4 di setiap Kabupaten Kota di Sulawesi Selatan:

Laporan Progres PTSL 2021 tanggal 30 Desember 2021

No	Kantor Pertanahan	Target			Capaian		
		PBT	SHAT	K4	PBT	SHAT	K4
1	Kota Makassar	3,000	3,000	12,819	3,000	1,759	12,819
2	Kab. Gowa	10,750	3,481	315	10,750	3,481	315
3	Kab. Takalar	5,750	5,979	1,651	5,750	5,979	1,651
4	Kab. Jeneponto	6,750	3,831	603	6,750	3,831	603
5	Kab. Maros	7,229	6,489	700	7,229	6,489	700
6	Kab. Pangkajene dan Kepulauan	11,423	2,864	360	11,423	2,482	360

7	Kab. Barru	5,000	3,125	2,845	5,000	3,125	2,845
8	Kab. Luwu	5,000	3,550	2,114	5,000	3,550	2,114
9	Kab. Tana Toraja	5,419	3,819	370	5,419	2,535	370
10	Kab. Soppeng	5,800	6,324	2,630	5,800	4,865	2,630
11	Kab. Sinjai	5,000	4,420	368	5,000	4,157	368
12	Kab. Kepulauan Selayar	1,808	1,199	528	1,808	1,199	528
13	Kab. Bone	8,071	3,742	660	8,071	3,742	660
14	Kab. Wajo	6,403	5,000	1,000	6,403	4,970	1,000
15	Kota Parepare	500	720	5,643	500	720	5,643
16	Kab. Pinrang	5,000	1,450	4,327	5,000	1,450	4,327
17	Kab. Sidenreng Rappang	6,793	2,956	542	6,793	2,956	542
18	Kab. Enrekang	5,385	3,672	791	5,385	3,583	791
19	Kab. Bantaeng	5,328	3,213	397	5,328	3,205	397
20	Kab. Bulukumba	6,830	5,250	1,447	6,830	5,250	1,447
21	Kab. Luwu Utara	15,000	2,565	1,359	15,000	2,544	1,359
22	Kota Palopo	10,000	4,760	6,386	10,000	4,760	6,386
23	Kab. Luwu Timur	5,000	4,630	925	5,000	4,630	925
24	Kab. Toraja Utara	11,650	2,500	331	11,650	2,267	331
Jumlah		158,889	88,539	49,111	158,889	83,529	49,111

Tabel 3. Progres PTSL Prov. Sulsel 2021

Berdasarkan data pada tabel di atas, Irwan Idrus menjelaskan bahwa realisasi target PBT PTSL tahun 2021 di 24 Kabupaten/Kota se-Sulawesi Selatan telah berhasil mencapai 100 persen dan untuk target SHAT, capaian secara propinsi hanya 94 persen. 19 (sembilan belas) Kantor Pertanahan telah mencapai 100 persen dan 5 (lima) Kantor Pertanahan tidak dapat memenuhi target SHATnya adalah Makassar, Pangkep, Soppeng, Sinjai dan Tana Toraja dikarenakan berbagai faktor.

Dalam proses pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, di jumpai adanya beberapa klaster yaitu k1, k2, k3 dan k4. Hal ini dijelaskan oleh Irwan Idrus bahwa hingga kini produk selain kategori K1 juga termasuk dalam kategori *output* pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Lebih lanjut Irwan Idrus mencontohkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai yang capaiannya SHATnya hanya 94 persen dan beberapa Kantor Pertanahan yang tidak dapat memenuhi target Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) dikarenakan bidang tanah masih berstatus milik bersama karena berasal dari tanah warisan yang belum terbagi, pemilik tanah berdomisili diluar kabupaten dan tidak dapat dihubungi, riwayat tanah yang terputus membuat Kepala Desa tidak berani untuk membuat alas hak sebagai dasar penerbitan sertipikat.

Selain itu, masyarakat yang tidak mampu membayar pajak (BPHTB) dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota di Sulawesi Selatan sebagai penentu kebijakan perpajakan di daerah belum semua membebaskan BPHTB untuk pendaftaran tanah pertama kali

sebagai bentuk dukungan kegiatan PTSL, juga peta bidang tanah (PBT) yang tidak sesuai kondisi fisik lapangan sehingga pendaftaran hak atas tanahnya belum bisa dilanjutkan untuk diterbitkan sertifikat.

Ketika penulis menanyakan hal yang membedakan Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan peraturan pendaftaran tanah lainnya, Irwan Idrus menjelaskan bahwa Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 6 Tahun 2018 merupakan peraturan khusus yang dibuat untuk percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sehingga hal yang membedakannya adalah terkait asas publisitas atau jangka waktu pengumuman untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.

Informasi yang di peroleh dari hasil wawancara di Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan menggambarkan bahwa PTSL berpotensi menimbulkan masalah baru dimasa depan dan berpotensi hukum bagi pelaksana PTSL karena apabila dikemudian hari pemilik tanah ingin mensertipikatkan tanahnya sedangkan produk Peta Bidang Tanah (PBT) hasil PTSL tidak memenuhi syarat untuk ditindaklanjuti kepenerbitan sertifikat sehingga negara terkesan dirugikan. Maka hal ini disimpulkan bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kurang efektif.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sinjai.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai adalah salah satu unit kerja di bawah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi selatan yang melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan diterbitkannya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai Nomor 24/SK-73.07.UP.04.05/I/2021 Tentang Penetapan Lokasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun Anggaran 2021 dan telah mengalami dua kali perubahan, terakhir dengan Nomor 228/SK-73.07.UP.04.05/VII/2021 Tentang Perubahan Kedua Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai Nomor 24/SK-73.07 UP.04.05/I/2021 tanggal 14 Januari 2021 dan Perubahan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai Nomor 185/SK-73.07.UP.04.05/V/2021 tanggal 12 Mei 2021 Tentang Penetapan Lokasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun Anggaran 2021.

Berikut Ini adalah daftar lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 di Kabupaten Sinjai:

Tabel 4. Lampiran Penetapan Lokasi Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai

No	Kecamatan	Desa/ Kelurahan	Target SHAT (Bidang)	Target Pemetaan Bidang Tanah
1	Tellu Limpoe	Bua	800	1,655
2	Tellu Limpoe	Era Baru	1,400	2,695
3	Tellu Limpoe	Pattongko	650	650
4	Tellu Limpoe	Tellu Limpoe	166	
5	Tellu Limpoe	Saotengah	230	
6	Sinjai Barat	Tassililu	674	
7	Sinjai selatan	Sangiasseri	500	
Jumlah			4,420	5,000

Dari hasil wawancara penulis dengan 4 orang anggota Panitia Ajudikasi, mereka semua mengaku menghadapi berbagai kendala pada saat turun ke masyarakat saat melaksanakan berbagai tahapan PTSL. Andi Subhan, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran selaku Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai, pada wawancara tanggal 11 Januari 2022 menjelaskan bahwa sampai dengan bulan Desember 2021, target pengukuran dan pemetaan bidang tanah telah mencapai 100 persen, akan tetapi untuk pensertipikatan tanah tidak dapat mencapai target 100 persen. Penyebab utamanya adalah adanya limpahan target Sertipikat Hak Atas Tanah sebanyak 500 bidang di semester kedua tahun berjalan yang volume target semula adalah 3.920 bidang menjadi 4.420 bidang. Selain itu, Andi Subhan menegaskan bahwa dalam pelaksanaannya masih banyak menemui kendala, baik dari internal maupun eksternal, kendala secara eksternal diantaranya adalah tidak lengkapnya berkas untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, Kepala Desa/Lurah enggan untuk membuat atau menandatangani dokumen alas hak kepemilikan tanah masyarakat, bidang tanah yang telah di ukur masih berstatus tanah warisan yang belum terbagi dan pemilik bidang tanah berdomisili di luar Kabupaten Sinjai serta masyarakat juga masih banyak yang kurang paham tentang manfaat sertipikat tanah hasil kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis lengkap. Sejalan dengan andi subhan, M. Fikri Hasymi Salim, Kepala Seksi Survey dan Pemetaan selaku Ketua Satuan Tugas Fisik menjelaskan bahwa di bidang pengukuran, kendala yang dihadapi oleh petugas adalah ketidakhadiran pemilik tanah saat dilakukan pengukuran antara batas-batas tanah yang di ukur menyebabkan keterlambatan dalam proses pengukuran.

Hasil wawancara dengan Andi Akmal mappagessa Lurah Sangiasseri, Kecamatan Sinjai selatan selaku anggota panitia ajudikasi PTSL menjelaskan alasannya menolak untuk membuat dan menandatangani dokumen alas hak kepemilikan tanah masyarakat atau surat keterangan penguasaan fisik bidang tanah adalah karena bidang tanah yang akan dimohonkan merupakan tanah warisan yang belum terbagi dan belum ada penyelesaian atau kesepakatan di internal mereka serta riwayat tanah yang tidak jelas.

Hal berbeda disampaikan oleh beberapa warga Kelurahan Sangiasseri yang tidak ingin disebutkan namanya ketika penulis mencoba menanyakan alasan mengapa mereka tidak mengupayakan penyelesaian agar dapat memperoleh sertipikat. Sebenarnya mereka telah mencoba untuk musyawarah tapi tidak memperoleh mufakat sehingga Lurah sangiasseri tidak menandatangani pembuatan alas hak.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai, jumlah sumber daya manusia untuk menyelesaikan target sebanyak 5.000 bidang PBT, SDM yang tersedia di dalam satuan tugas fisik sebanyak 10 (sepuluh) orang yang terdiri dari 8 (delapan) orang aparatur sipil negara (ASN) dan 2 (dua) orang Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB). Untuk penyelesaian target sertipikat sebanyak 4.420 bidang, SDM yang tersedia di dalam satuan tugas yuridis sebanyak 13 (tiga belas) orang yang terdiri dari 6 (enam) orang aparatur sipil negara (ASN) Kantor Pertanahan dan 7 (tujuh) orang unsur aparat desa dari masing-masing desa yaitu Desa Bua, Era Baru, Pattongko, Tellu Limpoe, Saotengah, Tassililu, dan Sangiasseri. Ketersediaan SDM yang terbatas baik kualitas maupun kuantitas juga diakui andi subhan menjadi faktor yang mempengaruhi pelaksanaan PTSL.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti menemukan beberapa kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang berimplikasi pada tidak tercapainya target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai.

Upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai terhadap kendala/permasalahan yang terjadi adalah :

1. Permasalahan pada bagian teknis bidang pengukuran, yaitu tidak tersedianya patok tanda batas bidang tanah masyarakat pemilik data yuridis dalam melakukan pengukuran antara batas-batas tanah yang akan di ukur, maka upaya yang dilakukan adalah dengan cara mengalihkan target bidang ke desa/kelurahan yang masyarakatnya lebih memiliki antusias lebih tinggi atau dengan kata lain memindahkan kuota perencanaan target bidang ke desa/kelurahan lain yang lebih membutuhkan, sehingga perencanaan target bidang tetap bisa terpenuhi. Penulis berpendapat bahwa upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai telah sesuai dengan ketentuan seperti yang dijelaskan pada Pasal 8 Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 6 Tahun 2018. "Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan. Perubahan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud kemudian dibuat dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang perubahan lokasi PTSL, dan wajib dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan yang dimaksud".
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai tidak dapat memenuhi target yang telah dialokasikan pemerintah, maka upaya yang dilakukan adalah mengembalikan sisa anggaran yang tidak terpakai kepada negara, sehingga jelas bahwa anggaran yang dikeluarkan oleh pemerintah digunakan sesuai dengan kebutuhan dan peruntukannya. Apabila merujuk pada teori efektivitas yang dikemukakan oleh Syahrudin Nawir dalam bukunya yang berjudul "Sosiologi Hukum & Teori Efektivitas Hukum" bahwa efektivitas merupakan suatu sasaran atau tujuan yang dikehendaki telah tercapai, maka hal tersebut dapat dikatakan efektif, begitu pula sebaliknya apabila sasaran tidak tercapai dalam waktu yang ditentukan, maka pekerjaan itu tidak efektif. Penulis berkesimpulan bahwa pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sinjai tidak efektif.
3. Hambatan yang terjadi selama pelaksanaan PTSL, untuk mengatasinya Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai terkhusus Panitia Ajudikasi PTSL akan melakukan persiapan yang lebih matang, seperti melakukan sosialisasi lebih awal sebelum pelaksanaan PTSL, agar masyarakat yang Desa/Kelurahannya terpilih sebagai lokasi pelaksanaan PTSL bisa mempersiapkan berkas-berkas yang diperlukan dan melakukan persiapan lainnya terkait dengan keperluan pelaksanaan PTSL.
4. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sinjai telah diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 6 Tahun 2018 yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL, bagi yang tidak atau belum mampu membayar BPHTB dapat membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Namun, ketentuan Pasal 33 peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 6 Tahun 2018 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur BPHTB terhutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 Peraturan

Menteri ATR/KaBPN No. 6 Tahun 2018 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi BPHTB terhutang. Bersamaan dengan belum adanya aturan BPHTB yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL

A. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Sulawesi Selatan

Pada setiap pelaksanaan sebuah kebijakan, tentunya memiliki tantangan dan hambatan tersendiri yang dialami oleh para pelaksananya. Begitu juga dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang produk akhirnya adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah secara menyeluruh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kota se Sulawesi Selatan dalam rangka menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta untuk mengurangi sengketa. Namun dalam pelaksanaannya, masih terdapat kendala-kendala yang dihadapi dan berpotensi menjadi masalah di kemudian hari.

Ditinjau dari aspek Yuridis, yang mempengaruhi efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Sulawesi Selatan adalah :

1. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sangat menuntut adanya jaminan kepastian hukum. Hasil wawancara dengan bapak Irwan Idrus, Kepala Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran selaku Ketua Tim Kendali PTSL Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 30 desember tahun 2021, dijelaskan bahwa Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 6 Tahun 2018 merupakan peraturan khusus yang dibuat untuk percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sehingga hal yang membedakannya adalah mengenai asas publisitas atau jangka waktu pengumuman untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan.

Yang menjadi persoalan tentang jaminan kepastian hukum tersebut adalah asas publisitas yang mempunyai perbedaan pengaturan antara Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Menteri. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang selama 14 (empat belas) hari kalender (Pasal 24 huruf b Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN No. 6 Tahun 2018) sebagai berikut:

“Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 (empat belas) hari kalender di kantor panitia adjudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kantor kepala desa/kelurahan.”

Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan 30 hari dan Pasal 63 PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturan asas publisitas yang berbeda memberikan ruang potensi sengketa di kemudian hari, karena pada dasarnya peraturan

yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Apabila merujuk pada teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, efektif atau tidaknya suatu hukum apabila dianalisis dari faktor hukum atau undang-undangnya dimana "Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan". Selain itu, menurut L. M. Friedmann dalam teori legal system menegaskan bahwa sistem hukum dipengaruhi oleh 3 (tiga) subsistem yakni : substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum. yang salah satunya adalah substansi hukum itu sendiri. Substansi hukum yang dimaksud adalah pengaturan asas publisitas yang terdapat pada Pasal 24 huruf b Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN No. 6 Tahun 2018 belum harmonis dengan ketentuan yang setara atau lebih tinggi.

Ketidaksinkronan itu membatalkan aturan hukum yang lebih rendah, namun dalam praktik penyelenggaraan bernegara ketidaksinkronan aturan itu tidak otomatis membatalkan aturan yang lebih rendah sebelum aturan yang lebih rendah dibatalkan oleh pengadilan yang berwenang dalam melakukan judicial review. Oleh karena itulah, Peraturan Menteri tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tetap berlaku sebelum ada putusan judicial review dari Mahkamah Agung.

Pertentangan pengaturan antara Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai waktu pengumuman data fisik dan data yuridis apabila ditinjau dari asas-asas peraturan perundang-undangan dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. *Asas lex superior derogat legi inferior* yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan yang rendah (asas hierarki), maka yang digunakan adalah Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 karena Peraturan Pemerintah lebih tinggi derajatnya dari pada Peraturan Menteri, karena ketentuan Peraturan Menteri derajatnya lebih rendah tidak dapat mengubah atau mengesampingkan ketentuan Peraturan Pemerintah yang lebih tinggi derajatnya, bahkan Peraturan Menteri tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila isinya bertentangan dengan Peraturan Pemerintah.
- b. *Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali* yaitu asas hukum yang bersifat khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum, juga tidak dapat diterapkan dalam penggunaan asas ini karena ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis*, misalnya Undang-Undang dengan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Pemerintah, dan seterusnya.
- c. *Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori*, asas ini juga untuk peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan yang lama.

Solusi untuk mengatasi pertentangan perlu dilakukan :

- a. Pertama, sinkronisasi/harmonisasi antara Peraturan Pemerintah dengan Peraturan Menteri supaya dapat memenuhi syarat formal kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.
- b. Kedua, Pengaturan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap semestinya diatur dalam Peraturan Pemerintah sehingga mempunyai derajat yang lebih tinggi dibandingkan dengan Peraturan Menteri dan/atau revisi secara parsial untuk mendukung percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau mengganti dengan Peraturan Pemerintah yang baru sesuai dengan kondisi zaman saat ini.

2 Sulit Menerapkan Asas Kontradiktur Delimitasi

Suatu kegiatan dalam penempatan batas bidang-bidang tanah berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah disebut asas *Contradictoire Delimitatie*. Kontradiktur delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas dilaksanakan melalui keputusan pengadilan. Oleh karena itu kesepakatan/persetujuan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan merupakan kewajiban dalam dalam pendaftaran tanah.

Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi berjalan dengan baik apabila para pihak berkepentingan hadir dan memberikan persetujuan dalam penetapan tanda batas. Namun dalam kenyataannya berbeda, penerapan asas kontradiktur delimitasi mengalami kendala di lapangan sebagaimana data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Bapak M. Fikri Hasymi Salim, Kepala Seksi Survey dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai selaku Ketua Satuan Tugas Fisik pada tanggal 10 Januari 2022.

Beberapa kendala yang menyebabkan asas kontradiktur delimitasi tidak dapat dilaksanakan dengan baik di antaranya:

- a. Pertama, pemegang hak atas tanah tidak memelihara patok batas bidang tanah yang sudah menjadi kewajiban pemilik tanah menyebabkan tumpang tindih (*overlapping*) batas bidang tanahnya, karena tidak jelasnya batas bidang tanah atau hilangnya patok tanda batas yang sudah dipasang.
- b. Kedua, para pihak tidak hadir pada waktu penetapan batas tanah, karena kesibukan pemilik tanah dan atau sulit mencari pemilik tanah disebabkan karena berdomisili di luar kabupaten.
- c. Ketiga, adanya sengketa batas tanah dengan keluarga atau tetangga dan sengketa yang sudah masuk ranah pengadilan. Masalah-masalah tersebut menjadi penghambat/kendala proses pengukuran.

Kesadaran hukum masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan PTSL karena apabila masyarakat sebagai pemohon tidak pro aktif dalam memenuhi persyaratan teknis dan administrasi maka akan menghambat atau mempengaruhi proses pelaksanaan PTSL. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk memelihara tanda batas merupakan faktor utama dalam pelaksanaan PTSL. Merujuk pada teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, efektifnya sebuah peraturan perundang-undangan dipengaruhi oleh 5 (lima) faktor yakni : Faktor Hukum, Penegak Hukum, Sarana, Masyarakat dan Faktor Kebudayaan. Indikator efektifnya Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 bergantung pada kesadaran hukum masyarakat tentang kewajiban pemilik tanah dalam penempatan, penetapan dan pemeliharaan patok batas tanah.

Persoalan yang timbul adalah derajat kepatuhan terhadap kewajibannya yaitu tinggi, sedang atau kurang. Dalam konteks ini perlu ada sosialisasi dalam bentuk penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan, penetapan dan

pemeliharaan batas tanah karena merupakan kewajiban pemilik tanah. Demikian juga tentang arti kehadiran dan kesepakatan dalam penetapan batas bidang tanah. Untuk mengatasi hal ini, perlu diadakan gerakan massal memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi yang akan ditetapkan, dengan cara partisipasi seluruh pemilik tanah dengan memasang tanda batas bidang tanahnya, tanda batas bidang tanah disiapkan oleh kelompok masyarakat yang ditugaskan, misalnya karang taruna sesuai dengan arahan dari Kantor Pertanahan setempat, mengingat faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan, karena cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar bahkan cukup banyak juga sengketa batas masuk ke ranah pengadilan.

Ditinjau dari aspek pelaksanaan, maka yang menjadi kendala Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah:

1. Alas Hak (bukti kepemilikan tanah)
Alas hak/bukti kepemilikan tanah yang tidak lengkap, Riwayat pemilikan tanah yang terputus membuat Kepala Desa atau Lurah ragu untuk membuat/menguatkan dokumen alas hak sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah sehingga bidang tanah yang telah dipetakan belum dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya. Hal ini sesuai hasil wawancara dengan Andi Akmal mappagessa Lurah Sangiasseri, Kecamatan Sinjai selatan selaku anggota panitia adjudikasi PTSL pada tanggal 11 Januari 2022.
2. Biaya Pajak atas Tanah (BPHTB Terhutang)
Hasil wawancara dengan Ketua Adjudikasi PTSL Kabupaten Sinjai pada tanggal 10 Januari 2022, Andi Subhan menegaskan bahwa pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan BPN, karena adanya keterkaitan dengan Pemerintah Daerah dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai syarat untuk menerbitkan sertipikat. Syarat adanya biaya BPHTB adalah salah satu faktor penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama dan berbelit-belit. Biaya mahal karena harus membayar BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu mengurus pajak dan proses administrasi di BPN.
3. Tanah ulayat
Hasil wawancara dengan Ketua Tim Kendali PTSL Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 30 desember tahun 2021, Irwan Idrus menjelaskan bahwa Tanah ulayat di Sulawesi Selatan terdapat di Kabupaten Tana Toraja dan Toraja Utara. Dua wilayah tersebut terdapat kearifan lokal dimana tanah tongkonan merupakan wilayah masyarakat hukum adat. Tanah ulayat atau tanah adat juga menjadi salah satu yang menjadi kendala bagi Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dikarenakan terdapat sedikit kesulitan untuk melakukan pensertipikatan tanahnya, tidak memungkinkannya dilakukan pendaftaran tanah dengan pemilik puluhan atau bahkan sampai ratusan orang dan tidak memungkinkan juga untuk mendaftarkan tanah atas nama kepala adat/kepala suku di suatu daerah tersebut. Untuk target Peta Bidang Tanah (PBT) di Kabupaten Tana Toraja dan Toraja Utara dapat terealisasi 100 persen akan tetapi untuk capaian target SHAT tidak dapat terealisasi 100 persen dikarenakan status tanah tongkonan. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan adalah mengalihkan target SHAT PTSL tersebut ke Kabupaten lain yang lebih membutuhkan.

4. Sumber Daya Manusia

Berbagai tantangan harus diatasi petugas yang mengerjakan PTSL dengan cara masing-masing. Setiap petugas dituntut bekerja lebih cepat, tepat dan profesional serta setiap hari dituntut bekerja meskipun jam kerja sudah berakhir dikarenakan berkas yang harus diperiksa cukup banyak. Selain itu, petugas juga harus mampu bekerja secara dinamis dan cepat beradaptasi terhadap perilaku yang berbeda-beda dari masyarakat. Panitia Ajudikasi PTSL dan Satgas dibantu beberapa pegawai pemerintah non pegawai negeri (PPNPN) belum mampu melaksanakan PTSL secara efektif dengan jumlah target yang sangat banyak karena harus mengerjakan pekerjaan layanan rutin yang ada di Kantor Pertanahan sehingga mereka memiliki pekerjaan ganda. Misalnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sinjai, sesuai data yang diperoleh bahwa sumber daya manusia (SDM) yang tersedia untuk target 5.000 bidang sebanyak 10 (sepuluh) orang dan untuk penyelesaian target 4.420 sertifikat, SDM yang tersedia sebanyak 6 (enam) orang aparatur sipil negara (ASN) dibantu 7 (tujuh) orang unsur aparat desa dari masing-masing desa. Kondisi tersebut diakui Andi Subhan sangat mempengaruhi pelaksanaan PTSL di Kabupaten Sinjai. Sejalan dengan Andi Subhan, Irwan Idrus juga mengakui bahwa yang menjadi kendala pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap secara menyeluruh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Sulawesi Selatan adalah keterbatasan sumber daya manusia (SDM) baik kualitas maupun kuantitas.

Merujuk pada teori legal system yang dikemukakan oleh L. M. Friedmann bahwa "sistem hukum dipengaruhi oleh struktur hukum (*legal structure*). yang dimaksudkan adalah aparatur sipil negara (ASN) yang bekerja pada lembaga pertanahan yang menjadi penentu apakah PTSL menurut Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 6 Tahun 2018 terlaksana atau tidak, dilaksanakan sesuai aturan atau tidak. Para ASN inilah yang menjadi penentu sebagai "*the man behind the law*" maka hal ini harus menjadi bahan evaluasi oleh Kementerian ATR/BPN khususnya di Sulawesi Selatan. Tentunya setiap perencanaan volume target PTSL harus dihitung agar berbanding lurus dengan kemampuan dan ketersediaan SDM, agar pekerjaan PTSL tahun berikutnya dapat terlaksana dengan efektif. Dari aspek pencapaian target, maka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Sulawesi Selatan masih kurang efektif. Hal tersebut dapat diukur dari indikator volume target PTSL di awal tahun dan realisasi capaian target di akhir tahun yang secara persentase untuk PBT adalah 100 persen dan SHAT adalah 94 persen.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Sulawesi Selatan belum terlaksana dengan efektif.
2. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap efektifnya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Sulawesi Selatan adalah :
 - a. Pengumuman data fisik dan data yuridis, terdapat pasal yang tidak sinkron yakni pasal 24 ayat 2 Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN No. 6 Tahun 2018 dengan pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang asas publisitas/jangka waktu pengumuman.
 - b. Penerapan asas kontradiktur delimitasi, rendahnya kesadaran hukum masyarakat tentang manfaat sertifikat tanah sehingga asas kontradiktur delimitasi sulit diterapkan.

- c. Biaya Pajak (BPHTB), adanya kewajiban yang dibebankan kepada masyarakat untuk membayar Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- d. Tanah Ulayat, kebudayaan masyarakat di Kabupaten Tana Toraja dan Kabupaten Toraja Utara yang menjunjung tinggi kearifan lokal tanah tongkonan sehingga pendaftaran bidang tanahnya hanya sampai pada produk peta bidang tanah (PBT).
- e. Sumber daya manusia (SDM).

SARAN.

1. Pemerintah perlu melakukan sinkronisasi / harmonisasi pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dengan pasal 24 ayat 2 Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 6 Tahun 2018 tentang asas publisitas/jangka waktu pengumuman atau Peraturan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diatur dalam Peraturan Pemerintah sehingga mempunyai derajat yang lebih tinggi dibandingkan dengan Peraturan Menteri agar sertipikat yang diterbitkan benar dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemiliknya sehingga dapat mengurangi sengketa pertanahan.
2. Pemerintah (pihak BPN) perlu melakukan sosialisasi/penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah karena merupakan kewajiban pemilik tanah termasuk kehadiran dan kesepakatan dalam penetapan batas bidang tanah. Misalnya mengadakan gerakan massal memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi yang akan ditetapkan, dengan cara partisipasi seluruh pemilik tanah dengan memasang tanda batas bidang tanahnya, tanda batas bidang tanah disiapkan oleh kelompok masyarakat yang ditugaskan dengan arahan dari Kantor Pertanahan setempat.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota di Sulawesi Selatan sebagai penentu kebijakan perpajakan di daerah sebaiknya membuat peraturan daerah untuk membebaskan BPHTB untuk pendaftaran tanah pertama kali sebagai bentuk dukungan kegiatan PTSL.
4. BPN Provinsi Sulawesi Selatan perlu memberikan perhatian khusus misalnya melakukan pembinaan yang lebih intens terhadap Kantor Pertanahan yang tidak dapat memenuhi target PTSL misalnya Kantor Pertanahan yang tidak dapat memenuhi target karena kekurangan SDM maka BPN Provinsi Sulawesi Selatan melakukan mobilisasi SDM dari Kantor Pertanahan lain atau melakukan perekrutan pegawai sesuai kebutuhan

DAFTAR PUSTAKA

- Arisaputra, M. I. (2016). Access Reform dalam kerangka Reforma Agraria untuk mewujudkan keadilan sosial. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*, 21(2), 83-96.
- Chadijah, S., Wardhani, D. K., & Imron, A. (2020). Kebijakan Reforma Agraria Terhadap Lahan Pertanian Di Kabupaten Tulungagung. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1), 91-103.
- Huda, M. R. N. (2019). Efektifitas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional. *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 25(3).

- Kartono, S. A. (2020). Politik Hukum Pertanahan Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Esensi Hukum*, 2(1), 97-112.
- Nuriyanto, N. (2020). Urgensi Reforma Agraria; Menuju Penataan Penggunaan Tanah Yang Berkeadilan Sosial. *Jurnal Rontal Keilmuan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 6(1), 29-45.
- Qotika, S. (2022). Kesadaran Hukum Masyarakat Untuk Melakukan Pendaftaran Tanah Dalam Reforma Agraria Melalui Program Ptsl (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)(Studi di Desa Ngusikan Kecamatan Ngusikan Kabupaten Jombang). *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 28(9), 4354-4371.
- Salim, M. N., & Utami, W. (2020). *Reforma agraria, menyelesaikan mandat konstitusi: Kebijakan reforma agraria dan perdebatan tanah objek reforma agraria*. STPN Press.
- Wicaksono, A., & Purbawa, Y. (2018). Hutang negara dalam reforma agraria studi implementasi mandat 9 juta hektar tanah Indonesia. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 24-38.
- Widyani, I. D. A. (2015). Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU Ri Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *to-ra*, 1(3), 201-206.