ISSN : 2301-7295
e-ISSN : 2657-2494

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar)

Rossyda Nurhairy Risan Pasha, Nurbaedah
Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Kadiri
Email Rossydanurhairy@gmail.com, nurbaedah@uniska-kediri.ac.id

ABSTRAK

Pengukuran dan pemetaan bidang bidang tanah yang menjadi target Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan secara serentak sekaligus kegiatan pengumpulan data yuridis yaitu melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah oleh satgas yuridis. Kementerian Agraria dan Tataruang/Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan program pendaftaran sistematis lengkap yang dimulai sejak tahun 2017, pendaftaran tanah dilaksanakan secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan lebih dipercepat untuk perolehan datanya mengenai bidang bidang tanah yang akan didaftar dibandingkan melalui pendaftaran tanah secara seporadik. Wilayah Kabupaten Blitar merupakan wilayah yang sebagian besar masih berupa tanah pertanian dengan kondisi mayoritas masyarakatnya bermata pencaharian sebagi petani. Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar, jumlah permohonan tanah pertama kali khususnya di wilayah Kabupaten Blitar sangat banyak. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sesuai dengan peraturan Menteri Agraria dan Tataruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, untuk tahapan pengumpulan data yuridis yang perolehan haknya telah lama dan bidang tanahnya saat ini telah dikuasai oleh pemohon secara turun temurun dengan itikat baik, jika bukti perolehan tidak ada maka cukup melampirkan surat pernyataan penguasaan fisik. Sehingga masyarakat bisa dengan mudah melaksanakan proses pengumpulan data yuridis dalam rangka pembuktian perolehannya dengan lebih cepat dan mudah.
Kata Kunci : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

ABSTRACT

Measurement and mapping of parcels of land targeted by Implementation of Complete Systematic Land Registration are carried out simultaneously as well as juridical data collection activities, namely through the collection and inspection of the history of land ownership by the juridical task force. The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency has implemented a comprehensive systematic registration program that began in 2017, systematic land registration is prioritized because through this method it will be accelerated for the acquisition of data on parcels of land to be registered compared to through land registration in seporadik . The Blitar Regency subdistrict is an area which is still largely agricultural land with the majority of the people living as farmers. Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in accordance with the regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 6 of 2018, for the juridical data collection stage where the acquisition of rights has been long and the land parcel has been controlled by the applicant from generation to generation in good faith , if the proof of acquisition is not available, it is sufficient to attach a statement of physical mastery. So that the public can easily carry out the process of collecting juridical data in order to prove their acquisition more quickly and easily.
Keyword ***:*** *Implementation of Complete Systematic Land Registration*

A. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan fondasi utama dalam sistem hukum agraria nasional karena berfungsi sebagai sarana legitimasi hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Dalam konteks Indonesia sebagai negara dengan karakter agraris yang kuat, pengaturan mengenai kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, serta pembuktian hak atas tanah menjadi kebutuhan yang tidak dapat ditawar.

Hambatan utama dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak hanya bersumber dari aspek regulasi, tetapi juga dipengaruhi oleh keterbatasan kapasitas negara dalam menyediakan anggaran, sumber daya manusia yang kompeten, serta perangkat teknis yang memadai. Kondisi geografis Indonesia yang luas dan beragam semakin memperumit

proses pendataan, terlebih banyak bidang tanah yang dikuasai masyarakat tanpa didukung dokumen kepemilikan formal. Praktik penguasaan tanah secara turun-temurun yang tidak terdokumentasi secara yuridis menimbulkan kesulitan dalam proses validasi data dan berpotensi menimbulkan sengketa. Di sisi lain, mekanisme hukum yang berlaku sering kali belum cukup adaptif untuk menjawab kompleksitas sosial dan kultural masyarakat secara efektif.

Sebagai respons terhadap kebutuhan akan kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan ketentuan sebelumnya dalam PP Nomor 10 Tahun 1961. Regulasi ini memperluas cakupan pendaftaran tanah serta mempertegas prosedur administrasi yang harus dipenuhi. Meskipun demikian, tingkat pendaftaran tanah secara nasional masih tergolong rendah. Data menunjukkan bahwa jumlah bidang tanah yang telah terdaftar dan bersertifikat belum mencapai separuh dari total bidang tanah yang ada, sehingga menunjukkan adanya persoalan struktural dan administratif yang belum terselesaikan secara optimal.

Perkembangan kebutuhan tanah yang semakin meningkat untuk kepentingan pembangunan, perumahan, dan aktivitas ekonomi mendorong negara untuk menghadirkan kebijakan yang lebih progresif. Dalam konteks tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memperkenalkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Program ini dirancang untuk mempercepat proses pendaftaran tanah secara kolektif dalam satu wilayah administrasi dengan pendekatan sistematis dan menyeluruh.

Permasalahan pendaftaran tanah secara teoritis berkaitan erat dengan konsep kepastian hukum dan efektivitas kebijakan publik. Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas, dapat diprediksi, dan diterapkan secara konsisten. Namun dalam praktik, sering ditemukan perbedaan antara kondisi fisik bidang tanah di lapangan dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Ketidaksinkronan tersebut berpotensi menimbulkan tumpang tindih hak dan konflik hukum. Sementara itu, efektivitas kebijakan publik menuntut agar program yang dijalankan negara benar-benar mampu menjangkau seluruh lapisan masyarakat dan menyesuaikan dengan realitas sosial di tingkat lokal.

Urgensi penelitian ini juga terletak pada kontribusinya terhadap penguatan reforma agraria sebagai agenda strategis nasional. Kajian ini diharapkan dapat menghasilkan rumusan kebijakan yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat, khususnya dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi rujukan dalam pengembangan sistem pertanahan berbasis digital, "termasuk penerapan Sertipikat Elektronik dan pemanfaatan aplikasi Sentuh Tanahku sebagai sarana pelayanan publik yang transparan dan akuntabel"[1].

Pendaftaran tanah tidak dapat dipahami sebagai kegiatan administratif yang bersifat sekali selesai. Data pertanahan harus dikelola secara berkelanjutan dan diperbarui sesuai dengan dinamika yang terjadi, seperti peralihan hak, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah. Rendahnya kesadaran masyarakat untuk melakukan pemeliharaan data, ditambah dengan keterbatasan infrastruktur teknologi di kantor pertanahan, menyebabkan ketidaksesuaian antara data yuridis dan kondisi faktual di lapangan. Apabila tidak ditangani secara sistematis, kondisi ini justru dapat menciptakan ketidakpastian hukum baru.

Dalam kerangka pembangunan nasional, tanah memiliki nilai strategis tidak hanya sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai sumber daya sosial dan instrumen pengaturan ruang. Kepastian hukum atas hak atas tanah menjadi prasyarat bagi terciptanya iklim investasi yang kondusif, tata kelola pemerintahan yang baik, serta perlindungan hak-hak masyarakat. Oleh karena itu, pembaruan sistem pendaftaran tanah harus dipahami sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan sosial dan supremasi hukum.

1 M.Kn Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., Sp.N., "Sertifikat Elektronik Tanah (Antara Legitimasi Yuridis, Transformasi Profesi, Dan Tantangan Reformasi Digital Pertanahan)," 2025.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan kebijakan strategis yang bertujuan mewujudkan basis data pertanahan yang lengkap dan terintegrasi secara spasial dan yuridis di seluruh wilayah Indonesia. Program ini diarahkan untuk membentuk peta pendaftaran sebagai sumber data tunggal serta meningkatkan kepastian hukum melalui penerbitan sertipikat hak atas tanah. "Dalam Petunjuk Teknis Tahun 2025, PTSL diimplementasikan dengan pendekatan teknologi geospasial modern, termasuk pemanfaatan wahana udara tanpa awak dan integrasi sistem digital pertanahan".

Pelaksanaan PTSL dilandasi prinsip sistematis dan menyeluruh, yang mengharuskan seluruh bidang tanah dalam satu wilayah administratif didaftarkan dalam satu rangkaian proses tanpa diskriminasi. Proses ini mencakup pengumpulan data fisik dan yuridis yang melibatkan partisipasi aktif masyarakat sebagai penunjuk batas. Keterlibatan masyarakat tersebut menjadi bentuk penerapan asas kontradiktur delimitasi yang bertujuan memastikan validitas sosial atas hasil pemetaan.

"Transformasi digital dalam PTSL tahun 2025 juga ditandai dengan pemanfaatan teknologi geo-AI untuk meningkatkan akurasi data spasial."[2] Meskipun demikian, penerapan Sertipikat Elektronik masih menghadapi kendala, khususnya terkait mekanisme koreksi data yang terpusat di tingkat kementerian. Keterbatasan kewenangan kantor pertanahan dalam melakukan perbaikan data berdampak pada lamanya proses penyelesaian administrasi, sehingga menjadi tantangan tersendiri dalam modernisasi sistem pertanahan nasional.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum empiris yang menggunakan pendekatan kualitatif, dengan fokus kajian pada implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendekatan kualitatif dipilih untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai praktik pelaksanaan PTSL sebagaimana berlangsung di lapangan. Pengumpulan data dilakukan melalui beberapa teknik, yaitu wawancara dengan pihak terkait, penelaahan dokumen pendukung, serta pengamatan dan analisis terhadap peristiwa atau proses yang berkaitan dengan pelaksanaan program tersebut. Adapun lokasi penelitian ditetapkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar sebagai objek kajian empiris.

Landasan teoritis utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum memiliki peran strategis dalam menjamin rasa aman masyarakat serta memberikan legitimasi hukum yang jelas terhadap penguasaan dan pemilikan tanah. Kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan sertifikat sebagai alat bukti hak, tetapi juga menyangkut kejelasan prosedur, konsistensi penerapan aturan, serta perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tingkat efektivitas tidak dapat diukur semata-mata dari jumlah sertifikat yang diterbitkan, melainkan dari sejauh mana Badan Pertanahan Nasional menjalankan kewenangannya secara profesional, prosedur pendaftaran dilaksanakan sesuai ketentuan, serta partisipasi masyarakat dijamin secara adil dan proporsional. Apabila efektivitas tersebut tidak terintegrasi secara menyeluruh, maka pelaksanaan PTSL berpotensi hanya menjadi aktivitas administratif rutin tanpa memberikan dampak nyata terhadap penyelesaian persoalan pertanahan di lapangan. Oleh karena itu, "teori kepastian hukum digunakan sebagai parameter utama untuk menilai kualitas implementasi kebijakan pendaftaran tanah"[3].

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut : Manfaat Teoritis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum agraria, khususnya terkait dengan implementasi kebijakan pendaftaran tanah melalui program

2 Direktur Jenderal and Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang, "Petunjuk Teknis Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2025" (Jakarta, 2025).

3 Gindo Maruli Munthe Roziqin, Arief Rahman Mahmoud, "Kepastian Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," 2025.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi referensi ilmiah bagi peneliti selanjutnya dalam mengkaji permasalahan hukum pertanahan dari perspektif normatif maupun empiris. Dan Manfaat Praktis**,** Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dalam menyempurnakan pelaksanaan program PTSL agar lebih efektif, efisien, dan sesuai dengan asas-asas hukum. Penelitian ini juga dapat menjadi acuan bagi aparat pemerintah daerah dan masyarakat dalam memahami prosedur hukum yang benar terkait pendaftaran tanah, serta mengantisipasi munculnya konflik atau sengketa agraria.

Landasan teoritis pertama dalam penelitian ini adalah **teori kepastian hukum**.

Kepastian hukum di bidang pertanahan berperan penting dalam menciptakan keamanan sosial dan legalitas klaim atas tanah. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan "jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah"[4] Selanjutnya, teori efektivitas hukum digunakan sebagai kerangka untuk menilai tingkat keberhasilan penerapan norma hukum dalam praktik. Teori ini menitikberatkan pada kesesuaian antara ketentuan yang diatur secara normatif dengan realitas pelaksanaannya di lapangan.

> Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektivitas hukum dipengaruhi oleh tiga unsur utama, yaitu struktur hukum yang mencakup lembaga dan aparat penegak hukum, substansi hukum yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang diterapkan, serta budaya hukum yang tercermin dari tingkat kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap hukum yang berlaku. Ketiga unsur tersebut saling berkaitan dan menentukan keberhasilan implementasi kebijakan pertanahan, termasuk dalam pelaksanaan PTSL[5].

Dalam konteks Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tingkat efektivitas tidak dapat dinilai semata-mata dari banyaknya sertipikat yang dihasilkan. Penilaian efektivitas harus mencakup kinerja institusi Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan kewenangannya, kepatuhan terhadap prosedur pendaftaran yang telah ditetapkan, serta keterlibatan masyarakat secara aktif, setara, dan bertanggung jawab dalam setiap tahapan proses. Apabila unsur-unsur tersebut tidak berjalan secara terpadu, maka pelaksanaan PTSL berpotensi hanya menjadi kegiatan administratif formal tanpa memberikan dampak nyata terhadap penyelesaian permasalahan pertanahan. Oleh karena itu, "teori efektivitas hukum digunakan sebagai indikator utama untuk menilai mutu implementasi kebijakan pendaftaran tanah."[6].

Teori keadilan administratif menegaskan bahwa setiap penyelenggaraan pelayanan publik, termasuk dalam bidang pendaftaran tanah, wajib dilaksanakan dengan menjunjung tinggi nilai-nilai kesetaraan, keterbukaan informasi, tanggung jawab institusional, serta kejelasan mekanisme dan tata cara pelayanan. "Prinsip-prinsip tersebut bertujuan untuk menjamin bahwa seluruh warga negara memperoleh perlakuan yang adil tanpa adanya pembedaan, sekaligus memastikan bahwa proses pelayanan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan administratif"[7].

Teori keadilan administratif berakar pada perkembangan hukum administrasi modern yang menempatkan negara sebagai penyelenggara pelayanan publik yang wajib

4 Restu Adi Putra, Dominikus Rato, and Dyah Ochtorina Susanti, "Kepastian Hukum Pengaturan Publisitas Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 2 (2022): 1, https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.22161.

5 Askari Razak, "Mewujudkan Pemilu Adil Dan Bermartabat: Suatu Tinjauan Sistem Hukum Lawrence M. Friedman Realizing Fair and Dignified Elections: A Legal System Review Lawrence M. Friedman," *Jurnal Ilmiah Hukum* 12, no. 2 (2023): 471–88.

6 Galih Orlando, "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia," *Tarbiyah Bil Qalam : Jurnal Pendidikan Agama Dan Sains* 6, no. 1 (2022): 49–58, https://doi.org/10.58822/tbq.v6i1.77.

7 Sri Yulianti Mozin, Nia Rahmadani Bangko, and Ni Ketut Juliawati, "Ruang Lingkup Dan Dasar Hukum Pelayanan Publik," *Kajian Administrasi Publik Dan Ilmu Komunikasi* 2, no. 2 (2025): 1–10.

bertindak objektif, seimbang, dan proporsional dalam memenuhi hak-hak warga negara. Dalam konteks pendaftaran tanah, keadilan administratif dimaknai sebagai jaminan bahwa setiap individu, tanpa melihat latar belakang sosial maupun kondisi ekonomi, memperoleh kesempatan yang setara dalam mengakses informasi, mengikuti prosedur, serta menerima hasil pelayanan pertanahan. Implementasi teori ini tercermin melalui penerapan asas keterbukaan, khususnya dalam pengumuman data fisik dan data yuridis kepada publik, serta tersedianya mekanisme pengajuan keberatan, klarifikasi, atau perbaikan data yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat secara terbuka dan transparan.

Lebih lanjut, konsep keadilan administratif selaras dengan "prinsip *good governance,* yang menuntut pemerintah untuk menyelenggarakan pelayanan publik berdasarkan kepentingan umum dengan tata kelola pemerintahan yang bersih, responsif, akuntabel, dan berorientasi pada terwujudnya keadilan sosial"[8]. Dalam praktik pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), penerapan asas-asas pendaftaran tanah tersebut menghadapi berbagai tantangan. Salah satu asas yang kerap kurang diperhatikan adalah asas kontradiktur delimitasi, yaitu prinsip yang mengharuskan keterlibatan aktif para pemilik tanah yang berbatasan langsung dalam proses penetapan batas bidang tanah. Asas ini memiliki peran penting dalam menjamin keakuratan dan keabsahan data fisik hasil pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh petugas pertanahan, sekaligus sebagai upaya preventif untuk menghindari sengketa batas di kemudian hari. Namun demikian, orientasi pelaksanaan PTSL yang menekankan percepatan dan pencapaian target kuantitatif sering kali menyebabkan keterlibatan para pihak berbatasan tidak dilaksanakan secara optimal. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan cacat yuridis terhadap sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan.

Oleh sebab itu, seluruh asas yang mendasari pendaftaran tanah, baik asas umum maupun asas khusus seperti asas kontradiktur delimitasi, harus diposisikan sebagai prinsip fundamental yang tidak dapat diabaikan. Pengesampingan terhadap asas-asas tersebut tidak hanya berdampak pada berkurangnya legitimasi dan legalitas hasil pendaftaran tanah, tetapi juga berpotensi menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan. Dalam konteks negara hukum yang menjunjung supremasi hukum dan keadilan substantif, asas-asas pendaftaran tanah tidak boleh dipahami sekadar sebagai formalitas administratif, melainkan sebagai wujud tanggung jawab negara dalam menata serta melindungi hak-hak agraria masyarakat secara adil, pasti, dan berkelanjutan.

Dalam kajian hukum agraria, pemahaman terhadap konsep-konsep dasar yang membentuk sistem pendaftaran tanah menjadi sangat penting guna menyusun kerangka analisis yang komprehensif dan objektif. Konsep-konsep tersebut tidak hanya merefleksikan istilah normatif yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencerminkan prinsip-prinsip fundamental dalam perlindungan hak atas tanah serta pengelolaan administrasi pertanahan nasional. Dalam penelitian ini, beberapa konsep hukum yang relevan untuk dianalisis meliputi konsep pendaftaran tanah, sertipikat hak atas tanah, delimitasi batas bidang tanah, serta peran masyarakat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Konsep pendaftaran tanah tidak dapat dimaknai semata-mata sebagai kegiatan administratif, melainkan sebagai instrumen hukum yang merepresentasikan jaminan negara terhadap kepastian kepemilikan tanah bagi warga negara. Melalui pendaftaran tanah, status hukum suatu bidang tanah ditegaskan dan dipublikasikan secara resmi, sehingga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Di balik rangkaian prosedur teknis seperti pengukuran dan pencatatan, terdapat dimensi substantif berupa pengakuan negara terhadap hak perorangan atau badan hukum atas bidang tanah tertentu. Oleh karena itu, pemahaman mengenai pendaftaran tanah harus melampaui aspek teknis administratif dan mencakup perannya

8 Faisal Wijaya et al., "Keadilan Dalam Akses Pelayanan Di Daerah Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Berdasarkan Ilmu Hadis," *Kusuma: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 2, no. 2 (2025): 25–36, https://doi.org/10.55656/kjpkm.v2i2.394.

dalam membentuk keabsahan hak secara hukum.

Selanjutnya, sertipikat hak atas tanah dipahami sebagai produk akhir dari sistem pendaftaran tanah yang memiliki fungsi yuridis sebagai alat bukti hak. Sertipikat tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam proses peradilan apabila terjadi sengketa pertanahan. "Sertipikat sering menjadi pusat konflik agraria, sehingga pemahamannya perlu dilihat dari perspektif fungsi hukum dan kedudukannya dalam sistem peradilan"[9]. Oleh karena itu, keberadaan sertipikat dijadikan sebagai salah satu indikator penting dalam menilai keberhasilan pelaksanaan Program PTSL.

Konsep delimitasi dalam hukum pertanahan berkaitan dengan proses penentuan dan penegasan batas-batas bidang tanah yang memiliki implikasi hukum yang signifikan. Penetapan batas yang dilakukan tanpa prosedur yang sah dan partisipatif berpotensi menimbulkan sengketa batas di kemudian hari serta melemahkan legitimasi sertipikat yang diterbitkan. Dalam konteks ini, asas kontradiktur delimitasi menjadi sangat relevan untuk dikaji karena menekankan pentingnya keterlibatan aktif para pemilik tanah yang berbatasan langsung. Dengan demikian, delimitasi tidak hanya dipahami sebagai kegiatan teknis survei dan pengukuran, melainkan juga sebagai "proses hukum yang menjamin perlindungan hak dan partisipasi para pihak yang berkepentingan"[10].

Selain itu, keberhasilan sistem pendaftaran tanah juga sangat dipengaruhi oleh peran masyarakat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keduanya merupakan aktor penting yang berkontribusi langsung terhadap integritas proses pendaftaran tanah. Masyarakat berperan sebagai subjek hukum yang aktif dalam memberikan data, menunjukkan batas bidang tanah, serta menanggapi pengumuman data fisik dan yuridis. Sementara itu, PPAT memiliki peran strategis dalam menjamin keabsahan formal dokumen hukum yang menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah. Sinergi antara masyarakat dan PPAT mencerminkan prinsip partisipasi dan keterbukaan dalam administrasi pertanahan, yang merupakan prasyarat utama untuk mewujudkan pendaftaran tanah yang sah, adil, dan memiliki kepastian hukum.

Delimitasi yang memiliki kekuatan hukum harus dilaksanakan melalui mekanisme yang bersifat partisipatif, yakni dengan melibatkan para pemilik bidang tanah yang berbatasan secara langsung serta memperoleh persetujuan atas hasil pengukuran yang dilakukan. Prinsip tersebut berkaitan erat dengan asas **kontradiktur delimitasi**, yang menghendaki proses penetapan batas dilakukan secara terbuka, transparan, dan tidak sepihak. Dalam praktik pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tahapan delimitasi kerap menjadi titik rawan akibat keterbatasan waktu, minimnya tenaga teknis, maupun adanya resistensi sosial dari masyarakat. Apabila pengukuran batas dilakukan tanpa kehadiran atau persetujuan para pihak yang berbatasan langsung, maka potensi sengketa batas menjadi sangat besar dan hasil pendaftaran tanah berisiko kehilangan kekuatan yuridisnya. Oleh karena itu, delimitasi tidak dapat dipandang semata-mata sebagai kegiatan teknis, melainkan sebagai perwujudan prinsip kehati-hatian dalam penyelenggaraan administrasi publik.

Di samping itu, peran masyarakat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan elemen hukum yang tidak terpisahkan dalam sistem pendaftaran tanah. Masyarakat sebagai pemilik atau penguasa tanah tidak hanya ditempatkan sebagai objek kebijakan, tetapi juga sebagai subjek hukum yang harus dilibatkan secara aktif sejak tahap awal pelaksanaan. Partisipasi masyarakat dalam pengumpulan data, penunjukan batas, hingga keterlibatan dalam proses pengumuman data merupakan bentuk pengakuan terhadap hak partisipatif dalam hukum administrasi agraria. Sementara itu, PPAT memiliki kedudukan strategis sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik terkait peralihan dan pembebanan hak atas tanah, sehingga berperan penting dalam menjamin keabsahan dokumen hukum yang menjadi dasar pendaftaran. Sinergi antara Kantor

9 Dr. Ahmad Ahsin Thohari, "Membedah Sistem Peradilan Indonesia," /, 2025.
10 SH Muhammad Raihan Nugraha, "Pengertian Perlindungan Hukum Dan Penegakan Hukum,", 2025.

Pertanahan, masyarakat, dan PPAT mencerminkan kerja sama kelembagaan yang menentukan kualitas dan integritas sistem pendaftaran tanah secara keseluruhan.

Dengan memahami konsep-konsep hukum tersebut, analisis terhadap pelaksanaan PTSL dapat dilakukan secara lebih kritis dan menyeluruh. Pendaftaran tanah tidak dapat direduksi sebagai proses administratif belaka, melainkan merupakan aktivitas hukum yang berkaitan langsung dengan hak-hak keperdataan yang dilindungi secara konstitusional. Oleh karena itu, setiap penyimpangan terhadap asas atau konsep dasar dalam pendaftaran tanah harus dipandang sebagai bentuk pelanggaran terhadap prinsip negara hukum. Dalam konteks penelitian ini, konsep-konsep hukum tersebut digunakan sebagai kerangka analisis untuk menilai kecukupan pelaksanaan PTSL di tingkat lokal, baik dari sudut pandang legal formal maupun dari perspektif keadilan prosedural dan keadilan substantif.

Dalam perkembangan kebijakan terkini, pelaksanaan PTSL juga mengacu pada Petunjuk Teknis PTSL Terintegrasi Tahun 2025 yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang, Kementerian ATR/BPN. Meskipun petunjuk teknis tersebut tidak termasuk dalam kategori peraturan perundang-undangan secara formal, keberadaannya memiliki kekuatan mengikat secara administratif bagi aparatur pelaksana. Juknis ini "mengintegrasikan pemanfaatan teknologi digital, penggunaan wahana udara tanpa awak (UAV), serta sistem pendaftaran elektronik sebagai bagian dari modernisasi layanan pertanahan dan pembaruan data nasional"[11]. Dengan demikian, juknis tersebut menjadi instrumen penting dalam menilai kepatuhan prosedural dan akuntabilitas kelembagaan dalam pelaksanaan PTSL.

Berdasarkan keseluruhan hierarki regulasi tersebut, dapat disimpulkan bahwa Program PTSL memiliki dasar hukum yang lengkap dan kuat, mulai dari norma dasar dalam UUPA, peraturan pelaksana melalui PP Nomor 24 Tahun 1997, hingga pengaturan teknis melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 dan Petunjuk Teknis Tahun 2025. Namun demikian, legitimasi dan efektivitas hukum dari program ini sangat ditentukan oleh tingkat kepatuhan terhadap asas-asas hukum, ketepatan prosedur teknis, serta kapasitas lembaga pelaksana dalam menjamin keadilan substantif. Oleh karena itu, pengawasan yang konsisten terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan dalam PTSL menjadi keharusan agar hak atas tanah masyarakat tidak hanya diakui secara formal, tetapi juga memperoleh perlindungan hukum yang nyata dalam praktik administrasi pertanahan.

C. PEMBAHASAN

Dalam praktik penyelenggaraan pemerintahan, BPN juga menjalankan fungsi strategis lainnya, antara lain membangun kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan, meningkatkan kualitas pelayanan pendaftaran dan sertifikasi tanah secara menyeluruh, memperkuat jaminan hak-hak masyarakat atas tanah, menyelesaikan permasalahan pertanahan di wilayah terdampak bencana dan konflik, serta mengembangkan sistem informasi pertanahan nasional yang terintegrasi. Selain itu, BPN berperan dalam penataan kelembagaan, penegakan peraturan pertanahan, serta pembaruan kebijakan hukum agraria yang adaptif terhadap perkembangan sosial dan ekonomi.

Sejak tahun 2017, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai bagian dari kebijakan nasional percepatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena mampu menghimpun data pertanahan secara lebih cepat dan menyeluruh dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Di Kabupaten Blitar, yang wilayahnya didominasi oleh lahan pertanian dan sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani, pelaksanaan PTSL menjadi sangat relevan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah-tanah pertanian yang dikuasai masyarakat.

Berdasarkan data yang diperoleh jumlah permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui mekanisme sporadik

11 Direktur Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang, "Petunjuk Teknis Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2025."

masih tergolong rendah. Kondisi ini menunjukkan adanya berbagai faktor yang mempengaruhi rendahnya partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penelitian ini juga dilengkapi dengan hasil wawancara terhadap sejumlah responden masyarakat di wilayah Kabupaten Blitar guna menggali alasan-alasan yang menyebabkan masyarakat belum melakukan sertifikasi atas bidang tanah yang mereka kuasai.

Alasan Masyarakat Belum Mensertipikatkan Bidang Tanahnya, karena biaya yang mahal, karena waktu penyelesaian yang lama, karena belum mempunyai bukti kepemilikan tanahnya Sebagian besar responden menyampaikan harapan agar pemerintah menyediakan program sertifikasi tanah yang dilaksanakan secara massal dengan biaya yang terjangkau, waktu penyelesaian yang relatif singkat, serta persyaratan administrasi yang lebih sederhana dan mudah dipenuhi. Harapan tersebut mencerminkan kebutuhan masyarakat akan akses layanan pertanahan yang inklusif dan responsif terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat, khususnya bagi kelompok yang selama ini belum mampu melakukan pendaftaran tanah secara mandiri.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Cakupan objek PTSL bersifat menyeluruh dan tidak terbatas, meliputi seluruh bidang tanah tanpa pengecualian, baik tanah yang belum memiliki status hak maupun tanah yang telah dilekati hak tertentu. Pendekatan ini dilakukan dalam rangka memperbaiki dan meningkatkan kualitas data pendaftaran tanah secara nasional. Objek PTSL juga mencakup bidang tanah yang telah memiliki tanda batas maupun bidang tanah yang batasnya baru akan ditetapkan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

Pelaksanaan PTSL dilaksanakan melalui tahapan yang sistematis dan berurutan, dimulai dari tahap perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL beserta satuan tugas, penyuluhan kepada masyarakat, pengumpulan data fisik dan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi hak, pengakuan dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertipikat hak atas tanah, pendokumentasian serta penyerahan hasil kegiatan, hingga tahap pelaporan.

Tahap Perencanaan PTSL

Pelaksanaan PTSL dapat dilakukan secara mandiri atau dikombinasikan dengan program sertipikasi lainnya, seperti program sertipikasi lintas sektor, sertipikasi massal berbasis swadaya masyarakat, sertipikasi tanah hasil redistribusi objek landreform, konsolidasi tanah, transmigrasi, maupun bentuk sertipikasi massal lainnya yang sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Penggabungan program tersebut bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan PTSL di lapangan.

Dalam rangka optimalisasi pelaksanaan, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dipusatkan pada beberapa desa atau kelurahan dan/atau kecamatan tertentu. Pada tingkat provinsi, Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan penyebaran target PTSL yang difokuskan pada beberapa kabupaten atau kota dalam satu wilayah provinsi. Untuk mendukung pencapaian target tersebut, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi atau penugasan pegawai dari Kantor Wilayah maupun dari Kantor Pertanahan lain, dengan tetap memperhatikan ketersediaan dan keseimbangan sumber daya manusia. Penugasan tersebut dituangkan dalam bentuk keputusan resmi.

Tahap Persiapan

Setelah lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan dengan menyiapkan sarana dan prasarana, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, koordinasi dengan instansi pemerintah terkait, serta pengalokasian anggaran. Pada tahap ini juga disiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta garis atau peta foto. Apabila peta dasar belum tersedia, digunakan peta lain sebagai peta kerja yang telah memuat bidang-bidang tanah yang terdaftar. Dalam hal terdapat bidang tanah yang belum dipetakan atau peta yang ada tidak sesuai dengan kondisi lapangan, maka pemetaan dilakukan bersamaan dengan kegiatan pengukuran sistematis.

Pembentukan Panitia Ajudikasi PTSL

Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL beserta satuan tugas melalui keputusan resmi. Sebelum menjalankan tugasnya, seluruh anggota Panitia Ajudikasi dan satuan tugas wajib mengucapkan sumpah di hadapan pejabat yang berwenang. Panitia Ajudikasi PTSL terdiri atas Ketua, Wakil Ketua bidang fisik, Wakil Ketua bidang yuridis, Sekretaris, Kepala Kelurahan atau perangkat desa yang ditunjuk, serta anggota lain dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.

Panitia Ajudikasi PTSL didukung oleh tiga satuan tugas, yaitu Satgas Fisik, Satgas Yuridis, dan Satgas Administrasi. Satgas Fisik bertugas melaksanakan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, Satgas Yuridis bertanggung jawab atas pengumpulan dan pemeriksaan data yuridis, sedangkan Satgas Administrasi menangani administrasi dan dokumentasi kegiatan PTSL. Apabila diperlukan, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan aparatur sipil negara dari unit lain untuk membantu pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan tertentu.

Tugas dan Wewenang Panitia Ajudikasi

Panitia Ajudikasi PTSL bertugas menyusun rencana kerja dan jadwal kegiatan, mengumpulkan data fisik dan yuridis, melakukan pemeriksaan kebenaran formal alat bukti, mengumumkan data hasil pengumpulan, memfasilitasi penyelesaian sengketa, mengesahkan hasil pengumuman sebagai dasar pembukuan hak, menyampaikan laporan berkala, serta melakukan supervisi terhadap kinerja satuan tugas.

Ketua Panitia Ajudikasi bertanggung jawab penuh atas pelaksanaan kegiatan ajudikasi, melakukan koordinasi dengan instansi terkait, memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan, menandatangani dokumen penting seperti buku tanah dan sertipikat, serta menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Wakil Ketua bidang fisik dan yuridis masing-masing bertugas mengoordinasikan pengumpulan dan pemeriksaan data sesuai bidangnya, menyusun laporan, serta menyiapkan bahan pengumuman dan pembukuan hak.

Sekretaris Panitia Ajudikasi bertugas melaksanakan administrasi kegiatan, menyusun laporan, menyiapkan dokumen, mencatat kehadiran, serta mengelola pertanggungjawaban keuangan. Satgas Fisik bertanggung jawab atas pengukuran batas tanah, pembuatan peta bidang, dan penginputan data fisik ke dalam sistem KKP, sedangkan Satgas Yuridis bertugas memeriksa bukti kepemilikan, menelusuri riwayat tanah, menginventarisasi keberatan, dan menginput data yuridis ke dalam aplikasi KKP.

Satuan Tugas Administrasi memiliki peran membantu pelaksanaan tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 14 ayat (5). Dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, seluruh rangkaian kegiatan diselenggarakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk secara resmi. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dituangkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar mengenai susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Surat keputusan tersebut tidak hanya memuat struktur Panitia Ajudikasi, tetapi juga mencantumkan susunan personel Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis, dan Satuan Tugas Administrasi yang terlibat dalam pelaksanaan program.

Pelaksanaan kegiatan PTSL di Kabupaten Blitar dilakukan secara terpadu dan serentak, khususnya dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah yang menjadi target program. Kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut dilaksanakan bersamaan dengan pengumpulan data yuridis, yang meliputi pemeriksaan dokumen serta penelusuran riwayat penguasaan dan kepemilikan tanah oleh Satuan Tugas Yuridis. Pendekatan simultan ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian antara data fisik dan data yuridis, sehingga hasil pendaftaran tanah yang dihasilkan memiliki tingkat keakuratan dan kepastian hukum yang lebih tinggi.

Pengangkatan dan Pengucapan Sumpah Panitia Ajudikasi PTSL serta Penyuluhan kepada Masyarakat

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Salah satu tahapan awal yang bersifat

fundamental adalah pengangkatan serta pengucapan sumpah Panitia Ajudikasi PTSL, yang bertujuan menjamin integritas, profesionalitas, dan akuntabilitas aparatur pelaksana dalam menjalankan seluruh rangkaian kegiatan PTSL.

Seiring dengan pengangkatan Panitia Ajudikasi, dilakukan pula kegiatan penyuluhan kepada masyarakat sebagai bagian dari tahapan awal pelaksanaan PTSL. Penyuluhan ini berfungsi untuk memberikan pemahaman hukum dan teknis kepada masyarakat, khususnya terkait dengan proses pengumpulan data yuridis. Dalam hal hak atas tanah diperoleh sejak lama dan hingga saat pelaksanaan PTSL masih dikuasai oleh pemohon secara turun-temurun dengan itikad baik, namun tidak didukung oleh bukti perolehan tertulis yang lengkap, pemohon diberikan kemudahan untuk membuktikan haknya melalui surat pernyataan penguasaan fisik atas bidang tanah yang bersangkutan. Ketentuan ini dimaksudkan sebagai solusi atas keterbatasan administrasi kepemilikan tanah yang banyak dijumpai di masyarakat.

Selain itu, apabila pemohon melampirkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dipenuhi, maka pemohon diwajibkan menyertakan surat pernyataan mengenai BPHTB yang masih terutang. Keberadaan surat pernyataan penguasaan fisik dan surat pernyataan BPHTB terutang tersebut merupakan instrumen administratif yang dirancang untuk menyederhanakan persyaratan pendaftaran tanah dalam program PTSL. Penyederhanaan persyaratan ini menjadi bagian dari kebijakan percepatan pendaftaran tanah, sehingga masyarakat dapat mengikuti proses pengumpulan data yuridis dan pembuktian hak secara lebih mudah, cepat, dan terjangkau.

Dalam rangka menjamin keterbukaan dan memenuhi asas publisitas sebagai prinsip penting dalam pembuktian kepemilikan tanah, data fisik dan data yuridis setiap bidang tanah yang didaftarkan diumumkan kepada masyarakat selama jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender. Pengumuman ini memberikan ruang bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan apabila terdapat ketidaksesuaian data. Penetapan jangka waktu pengumuman selama 14 hari kalender tersebut juga merupakan bentuk penyederhanaan dan percepatan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, yang tetap menjaga keseimbangan antara percepatan pelayanan dan prinsip kehati-hatian serta kepastian hukum.

Penyuluhan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Penyuluhan dalam rangka pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan bersama Panitia Ajudikasi PTSL dengan dukungan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis. Kegiatan ini dilaksanakan sebagai tahapan awal sebelum dimulainya kegiatan teknis di lapangan, dengan tujuan memberikan pemahaman yang menyeluruh kepada masyarakat sebagai peserta PTSL.

Materi penyuluhan sekurang-kurangnya memuat informasi mengenai manfaat pelaksanaan PTSL bagi masyarakat, pemerintah, dan negara; tahapan serta alur mekanisme kegiatan PTSL; tata cara penetapan dan pemasangan tanda batas bidang tanah; persyaratan dan jenis dokumen yuridis yang harus disiapkan oleh peserta; jadwal pengukuran dan pengumpulan data yuridis; gambaran hasil akhir yang akan diperoleh dari kegiatan PTSL; sumber pembiayaan yang disediakan oleh pemerintah maupun sumber lain yang sah; serta hak masyarakat untuk mengajukan keberatan atau sanggahan atas hasil ajudikasi yang diumumkan.

Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis

Pada tahap pengumpulan data fisik dan data yuridis, pihak-pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data yang diumumkan. Pengumuman data fisik dan data yuridis dilakukan selama jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender. Apabila dalam masa pengumuman tersebut tidak terdapat keberatan yang diajukan, maka data fisik dan data yuridis selanjutnya disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL dan dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Pengumuman.

Proses pengumpulan, pengolahan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis—termasuk penetapan hak dan pendaftaran tanah—dilaksanakan dengan menggunakan daftar isian, formulir, peta, serta dokumen administrasi lainnya yang terintegrasi dengan sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Dalam pelaksanaan tahap ini, Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk memastikan kesesuaian dan sinkronisasi antara data hasil kegiatan PTSL dengan data elektronik yang tersimpan dalam aplikasi KKP.

Guna meningkatkan efektivitas dan menyederhanakan pelaksanaan PTSL, kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satuan Tugas Fisik dan pengumpulan data yuridis oleh Satuan Tugas Yuridis dilakukan secara terpadu oleh satu tim pada setiap kelurahan yang menjadi lokasi PTSL. Selain itu, pengumpulan data fisik dan identifikasi bidang tanah dapat melibatkan pihak ketiga serta mendorong partisipasi aktif masyarakat. Sementara itu, pengumpulan data yuridis dilaksanakan melalui koordinasi dengan pihak kelurahan agar dokumen kepesertaan PTSL dapat dihimpun secara kolektif di lokasi dan waktu yang telah ditentukan untuk masing-masing wilayah kelurahan.

Tahapan pengumpulan data fisik dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan melalui kegiatan pengukuran serta pemetaan terhadap seluruh bidang tanah yang menjadi objek pendaftaran. Kegiatan ini merupakan bagian teknis utama dalam pendaftaran tanah dan sepenuhnya dilaksanakan oleh Satuan Tugas Fisik yang dibentuk dalam kerangka Panitia Ajudikasi PTSL.

Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah memanfaatkan berbagai teknologi survei dan pemetaan yang tersedia, antara lain metode terestris, metode fotogrametri, metode berbasis satelit, maupun penerapan metode gabungan dari ketiganya. Penentuan metode yang digunakan disesuaikan dengan karakteristik wilayah, kondisi geografis, kesiapan sarana dan prasarana, serta kebutuhan teknis di lapangan guna memperoleh hasil pengukuran yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam pelaksanaan tugas pengukuran, Satuan Tugas Fisik diwajibkan untuk memastikan identitas pemilik atau pihak yang berhak atas bidang tanah yang diukur. Identitas tersebut dibuktikan paling sedikit dengan dokumen kependudukan resmi, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), atau surat keterangan kependudukan yang diterbitkan oleh instansi berwenang.

Untuk menunjang efektivitas dan kelancaran pelaksanaan kegiatan, Satuan Tugas Fisik dapat melibatkan pihak ketiga, antara lain Surveyor Kadaster Berlisensi, Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB), serta badan hukum berbentuk perseroan yang bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial. Keterlibatan pihak ketiga tersebut dilaksanakan sesuai dengan tata cara, mekanisme, dan pembiayaan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Seluruh proses pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, penyajian, serta pemeliharaan data dan dokumen fisik wajib dilaksanakan berdasarkan standar, kriteria, metode, dan prosedur yang telah ditetapkan, guna menjamin konsistensi, akurasi, dan kualitas data pendaftaran tanah.

Di sisi lain, pengumpulan data yuridis merupakan kegiatan yang mencakup penghimpunan alat bukti terkait status kepemilikan atau penguasaan tanah. Alat bukti tersebut dapat berupa dokumen tertulis, keterangan saksi, maupun pernyataan dari pihak yang menguasai atau mengklaim hak atas tanah. Pelaksanaan pengumpulan data yuridis menjadi tanggung jawab Satuan Tugas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku. Dalam pelaksanaannya, Satgas Yuridis dapat dibantu oleh petugas pengumpul data yuridis sesuai dengan mekanisme dan pembiayaan yang sah.

Pengolahan, penyajian, dan pemeliharaan data yuridis dilakukan berdasarkan standar dan prosedur yang telah ditentukan. Proses ini dilaksanakan melalui penelusuran serta pemeriksaan riwayat kepemilikan atau penguasaan tanah, yang hasilnya dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis. Dokumen tersebut menjadi dasar utama dalam proses pembuktian hak atas tanah dan penetapan status hukum bidang tanah yang didaftarkan.

Setelah Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas, tahapan selanjutnya dilaksanakan oleh Satuan Tugas Administrasi. Pada tahap ini, seluruh data yang telah disahkan diinput ke dalam aplikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) hingga proses penerbitan Sertipikat Hak Milik selesai.

Untuk bidang tanah yang diperuntukkan sebagai tanah wakaf, proses dilanjutkan dengan pencetakan blangko sertipikat wakaf, yang meliputi penerbitan Surat Ukur dan Buku Tanah. Sementara itu, terhadap tanah kas desa, pengolahan data dilakukan dengan terlebih dahulu memasukkan Surat Keputusan Pemberian Hak ke dalam sistem, kemudian dilanjutkan dengan penetapan jenis hak berupa Hak Pakai hingga pencetakan Sertipikat Hak Atas Tanah, Surat Ukur, dan Buku Tanah yang bersangkutan.

Penandatanganan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui Program PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Setelah proses administrasi tersebut selesai, sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada para pemohon sebagai peserta Program PTSL. Khusus untuk sertipikat tanah wakaf, penyerahan dilakukan kepada nadzir sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah wakaf.

Untuk memperoleh gambaran mengenai dampak dan manfaat pelaksanaan Program PTSL, penulis melakukan wawancara dengan masyarakat serta perangkat desa di wilayah Kabupaten Blitar. Wawancara tersebut bertujuan untuk mengetahui persepsi dan pengalaman masyarakat serta aparat desa terkait manfaat yang dirasakan dari pelaksanaan PTSL. Hasil wawancara tersebut selanjutnya digunakan sebagai bahan analisis dalam menilai efektivitas Program PTSL di Kabupaten Blitar.

Risalah Pemeriksaan Tanah

Data yuridis yang telah dihimpun dan dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis atas bidang-bidang tanah yang telah dipetakan selanjutnya direkapitulasi dan dimasukkan ke dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah. Rekapitulasi ini berfungsi sebagai dasar administratif dalam proses pembukuan hak dan penerbitan sertipikat.

Sebagai bentuk penerapan asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah, data yuridis, data fisik, serta peta bidang tanah diumumkan kepada masyarakat selama jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender. Pengumuman tersebut dilakukan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan ditempatkan di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL serta Kantor Kelurahan setempat. Pengumuman ini bertujuan untuk memberikan akses informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta membuka ruang partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

Selama masa pengumuman berlangsung, pihak-pihak yang memiliki kepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau sanggahan terhadap data fisik maupun data yuridis yang diumumkan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak terdapat keberatan, atau setelah keberatan yang diajukan telah ditindaklanjuti, maka data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL. Pengesahan tersebut dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).

Dalam hal pada saat pengesahan masih terdapat kekurangan kelengkapan data atau terdapat keberatan yang belum sepenuhnya diselesaikan, Panitia Ajudikasi PTSL tetap dapat melakukan pengesahan terhadap data fisik dan data yuridis. Namun demikian, kondisi tersebut dicatat secara resmi dalam Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagai catatan administratif mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang masih dalam proses penyelesaian.

Pendapat masyarakat dan Perangkat Kelurahan tentang PTSL : a. Perangkat Desa/Kelurahan lebih mudah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat karena prosedur lebih mudah. Kantor Desa/Kelurahan dapat memiliki data terhadap kepemilikan tanah diwilayahnya , karena pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis / menyeluruh.

b. Peserta Program PTSL merasa dipermudah untuk persyaratan pendaftarannya, dan tidak perlu ke Kantor Pertanahan berkali-kali untuk mengurus tanahnya.

Masyarakat merasa telah memiliki jaminan kepastian hukum untuk kepemilikan tanahnya, dan sebagian peserta dapat terbantu ekonominya karena Sertipikat tersebut dapat dijadikan agunan untuk pengembangan usahanya.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta didukung oleh data empiris yang disajikan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa regulasi tersebut efektif dalam mendorong percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah. Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menunjukkan adanya langkah konkret dan terukur dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam merealisasikan percepatan pendaftaran tanah secara nasional. Melalui pelaksanaan program ini, diharapkan seluruh bidang tanah yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dapat terdaftar secara menyeluruh, sehingga tercipta tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum atas hak atas tanah bagi masyarakat.

Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), bidang tanah yang pada prinsipnya telah memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertipikat namun masih menghadapi sengketa dapat terlebih dahulu ditempuh upaya penyelesaian melalui mekanisme mediasi. Apabila mediasi tersebut berhasil dan permasalahan terkait data fisik maupun data yuridis telah diselesaikan, maka bidang tanah dimaksud dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah. Sebaliknya, apabila suatu bidang tanah tidak memenuhi syarat pembukuan dan penerbitan sertipikat, maka hasil kegiatan PTSL terhadap bidang tanah tersebut tetap dicatat dalam daftar tanah dan daftar isian pendaftaran tanah lainnya sebagai bagian dari administrasi pertanahan.

Bidang tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat dalam kegiatan PTSL antara lain disebabkan oleh faktor subjek maupun objek hak. Dari sisi subjek, hambatan dapat terjadi apabila pemegang hak merupakan warga negara asing, badan usaha milik negara atau daerah, badan hukum milik negara, badan hukum swasta, subjek hak tidak diketahui, subjek menolak mengikuti kegiatan PTSL, atau tidak bersedia membuat surat pernyataan terkait kewajiban BPHTB dan/atau PPh. Dari sisi objek, bidang tanah dapat berupa tanah dengan status tertentu seperti tanah P3MB, Prk 5, rumah golongan III yang belum lunas sewa belinya, objek nasionalisasi, tanah ulayat, tanah absente, maupun tanah kelebihan batas maksimum. Selain itu, hambatan juga muncul apabila objek PTSL merupakan tanah hasil landreform, transmigrasi, atau konsolidasi tanah yang tidak memenuhi ketentuan untuk diterbitkan sertipikat, subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik untuk tanah bekas milik adat, atau dokumen kepemilikan tanah tidak lengkap.

Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil kegiatan PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat selanjutnya diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, sedangkan sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir. Dalam lokasi PTSL yang mencakup tanah objek landreform, konsolidasi tanah, atau transmigrasi, sertipikat dapat diterbitkan dengan ketentuan tertentu, antara lain apabila tanah objek landreform telah berubah peruntukannya menjadi non-pertanian berdasarkan rencana tata ruang, objek konsolidasi tanah telah melalui tahapan sesuai ketentuan namun belum diberikan hak, atau objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan namun belum ditetapkan Hak Milik bagi peserta, atau wilayah tersebut tidak lagi dikualifikasikan sebagai daerah transmigrasi.

Penerbitan sertipikat kepada penerima hak dilakukan dengan syarat penerima menyerahkan dokumen kepemilikan asli serta membuat surat pernyataan BPHTB terutang dan/atau surat keterangan PPh terutang. Dalam hal objek PTSL merupakan harta bersama yang belum dibagi, sertipikat diterbitkan atas nama suami dan istri. Apabila tanah merupakan boedel waris yang belum dibagi, sertipikat diterbitkan atas nama seluruh ahli waris. Jika di kemudian hari ditemukan kesalahan administrasi dalam penerbitan sertipikat, maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi.

Tahap awal kegiatan PTSL sangatlah penting, yang melibatkan perangkat desa/kelurahan dan pokmas yang ditunjuk untuk memahami prosedur sehingga mempercepat alur kegiatan PTSL, tahap ini dilaksanakan dengan bimbingan teknis kepada perangkat desa/kelurahan dan pokmas yang ditunjuk dan dilakukan pengangkatan sumpah sehingga bisa memahami tupoksi masing-masing sehingga dapat mempercepat pengumpulan data yuridis yang selanjutnya digunakan untuk dasar pendaftaran tanahnya.

Kurang aktif dan partisipasi masyarakat sebagai peserta kegiatan PTSL terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas sertipikat demi menjamin kepastian hukum, untuk itu perlu dilaksanakan penyuluhan terdadap desa/kelurahan yang menjadi lokasi utama kegiatan PTSL. Masyarakat diharapkan berperan aktif dalam pelaksaanannya, sehingga asas kontradiktur delimitasi dapat terpenuhi karena sudah dilaksanakan sesuai prosedur, kehadiran pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan dalam proses pengukuran untuk menentukan batas bidang tanah, dapat mengurangi potensi sengketa batas dan kesalahan dalam menentukan data fisik. Perencanaan peta kerja dapat digunakan untuk mengetahui data yang lebih akurat terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, sehingga dalam pelaksanaanya tidak terdapat tumpang tindih dalam pengukurannya, karena Data fisik yang tidak sesuai harus melakukan perbaikan data, sementara perbaikan data 1 bidang tanah akan menggeser bidang tanah di sebelahnya, hal ini akan mengakibatkan lambatnya dalam penyelesaian PTSL, untuk itu perlu kita ikuti prosedur kewajiban dalam pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi sehingga tidak menimbulkan masalah berkepanjangan di kemudian hari. Target obyek PTSL sangat banyak secara kuantitas, namun diharapkan kepada petugas tidak menurunkan kualitas data obyek PTSL agar menjadi jaminan kepastian hukum bagi masyarakat.

Sertipikat Elektronik juga merupakan salah satu inovasi untuk mempercepat pendaftaran tanah, yang dapat dipantau dengan aplikasi Sentuh Tanahku, namun pada pelaksanaannya banyak masyarakat yang menolak menerima sertipikat elektronik sebagai pengganti Sertipikat analog, untuk itu dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat dengan cara sosialisasi langsung kepada masyarakat dan melakukan kegiatan di media sosial agar mempermudah interaksi dengan masyarakat sehingga dapat memahami kedudukan sertipikat elektronik. Banyaknya berita simpang siur di masyarakat tentang sertipikat elektronik perlu diluruskan. Pentingnya sertipikat elektronik antara lain meningkatkan pertumbuhan ekonomi dengan transaksi elektronik yang dinilai akan berperan besar di zaman teknologi maju ini, selain itu lebih menjamin pengelolaan warkah pertanahan dan menjalankan fungsi mitigasi atas bencana alam seperti banjir, longsong atau gempa bumi. Dengan digitalisasi dan layanan elektronik yang lebih maju dinilai dapat mengurangi sertipikat ganda dan pemalsuan sertipikat, sehingga informasi elektronik data fisik dan data yuridis bidang tanah valid dan terjaga autentikasinya.

D. KESIMPULAN

Faktor penghambat dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar antara lain : Masih ada beberapa perangkat yang kurang memahami prosedur dan aturan terkait PTSL, hal ini mengakibatkan lambatnya pengumpulan data yuridis karena pengajuan dari desa/kelurahan terlalu lama. Sementara pengajuan awal untuk pendaftaran tanah pertama kali adalah kewenangan dari desa/kelurahan yang mengetahui riwayat tanah pada lokasi tersebut untuk tanah yang belum pernah di daftarkan haknya di kantor Pertanahan Kabupaten Blitar.

Kurang aktif dan partisipasi masyarakat sebagai peserta kegiatan PTSL sehingga terkadang masyarakat belum memahami bahwa sertipikat hanya untuk tanah yang belum pernah di daftarkan haknya dan ada juga masyarakat yang memaksakan untuk menjadi peserta , meskipun tanahnya masih dipermasalahkan oleh pihak lain.

Pemilik tanah atau pemilik tanah yang berbatasan tidak berada di lokasi saat petugas melakukan pengukuran karena bekerja di luar kota atau tidak mengetahui jadwal

pengukuran, sehingga membuat petugas fisik belum dapat menetapkan batas bidang tanahnya, sehingga penetapan batas bidang tanahnya belum valid. Sertipikat yang diterbitkan dari proses yang tidak kontradiktur delimitasi secara formal memang terlihat memberikan kepastian, namun secara materiil mengandung "bom waktu" sengketa. Hal ini menciptakan kepastian hukum yang semu, di mana sertipikat yang seharusnya menjadi alat bukti terkuat justru berpotensi menjadi sumber konflik baru.

Sertipikat Elektronik juga merupakan salah satu inovasi untuk mempercepat pendaftaran tanah, namun pada pelaksaanaannya di lapangan mengalami banyak penolakan dari Masyarakat yang belum memahami manfaat, kemudahan dan keamanan dari sertipikat elektronik.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah dalam kegiatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar untuk selanjutnya dapat mempertahankan kualitas produk PTSL bukan hanya mementingkan kuantitas. Penyesuaian target terhadap ketersediaan SDM yang kompeten bukan berarti penurunan performa, melainkan strategi untuk memastikan bahwa setiap jengkal tanah yang terdaftar benar-benar memberikan kepastian hukum.

Permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar sangat relevan dengan realita di lapangan, dimana dalam kegiatan tersebut tidak hanya berpedoman pada aturan namun juga sejauh mana pemanfatannya untuk masyarakat. Sehingga diperlukan sinergi yang lebih kuat antara Kantor Pertanahan Kabupaten Blitar dengan pihak-pihak terkait sebagai jembatan komunikasi, guna meminimalisir resistensi masyarakat terhadap inovasi baru seperti sertipikat elektronik dan memastikan prinsip kontradiktur delimitasi terpenuhi dalam setiap pengukuran.

E. DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

Direktur Jenderal and Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang, "Petunjuk Teknis Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2025" (Jakarta, 2025).

Dr. Ahmad Ahsin Thohari, "Membedah Sistem Peradilan Indonesia,", 2025.

Gindo Maruli Munthe Roziqin, Arief Rahman Mahmoud, "Kepastian Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," 2025.

M.Kn Dr. H. Ikhsan Lubis, S.H., Sp.N., "Sertifikat Elektronik Tanah (Antara Legitimasi Yuridis, Transformasi Profesi, Dan Tantangan Reformasi Digital Pertanahan),", 2025.

Sri Yulianti Mozin, Nia Rahmadani Bangko, and Ni Ketut Juliawati, "Ruang Lingkup Dan Dasar Hukum Pelayanan Publik," *Kajian Administrasi Publik Dan Ilmu Komunikasi* 2, no. 2 (2025): 1–10.

SH Muhammad Raihan Nugraha, "Pengertian Perlindungan Hukum Dan Penegakan Hukum,", 2025.

JURNAL :

Askari Razak, "Mewujudkan Pemilu Adil Dan Bermartabat: Suatu Tinjauan Sistem Hukum Lawrence M. Friedman Realizing Fair and Dignified Elections: A Legal System Review Lawrence M. Friedman," *Jurnal Ilmiah Hukum* 12, no. 2 (2023): 471–88.

Faisal Wijaya et al., "Keadilan Dalam Akses Pelayanan Di Daerah Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Berdasarkan Ilmu Hadis," *Kusuma: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 2, no. 2 (2025): 25–36, https://doi.org/10.55656/kjpkm.v2i2.394.

Galih Orlando, "Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia," *Tarbiyah Bil Qalam : Jurnal*

Pendidikan Agama Dan Sains 6, no. 1 (2022): 49–58, https://doi.org/10.58822/tbq.v6i1.77.

Restu Adi Putra, Dominikus Rato, and Dyah Ochtorina Susanti, "Kepastian Hukum Pengaturan Publisitas Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 2 (2022): 1, https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.22161.