



FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM KAITANNYA DENGAN PENDAFTARAN TANAH (STUDI TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA KUPANG)

Ruben Yulisto Thertius Bekak^{1*}, Kotan Y. Stefanus², Hernimus Ratu Udju³

^{1*} *Faculty of Law, Nusa Cendana University, E-mail: ryulisto98@gmail.com*

² *Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail:*

³ *Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: hernimusratuudju28@gmail.com*

**) Corresponding Author*

Abstract: Tujuan dari penelitian ini adalah : (1) Untuk mengetahui fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan program pendaftaran tanah sistematis lengkap. (2) Untuk mengetahui kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah (1) Penelitian normativ yaitu penelitian yang datanya diambil dari peraturan perundang-undangan, (2) Penelitian empiris yaitu bagaimana hukum bekerja dalam masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan Fungsi yang didapatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk melaksanakan penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Serta sosialisasi tentang pendaftaran tanah, data fisik dan yuridis sudah dijalankan dan faktor masyarakat pada saat melakukan validasi dan pendataan ulang tanah mengalami kesulitan karena pemilik tanah berdomisili di luar lokasi tanah tersebut, serta kendala karna faktor sarana prasarana yaitu pada anggaran yang dialokasikan untuk penanganan di masa pandemi yang mengakibatkan berkurangnya dana penerbitan sertifikat. Adapun kesimpulan penulis (1) Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan PTSL di kota kupang sudah menjalankan fungsinya dalam penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah sesuai dengan PERMEN ATR/BPN No 16 Tahun 2022. (2) Kendala pertama karena pemilik tanah berdomisili di tempat yang berbeda dengan tanah yang akan divalidasi, serta kendala kedua yaitu pengalokasian dana yang kurang untuk penerbitan sertifikat pada masa pandemi. Adapun saran penulis : (1) Bagi Kantor BPN Kota Kupang diharapkan agar kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di kota kupang dapat dijalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan target yang ditentukan agar kepastian hukum serta kepemilikan hak atas tanah dapat terwujud dengan baik. (2) Bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sebaiknya sering melakukan kegiatan sosialisasi menyangkut pengurusan sertifikat tanah dan juga melakukan pengkoordinasian dengan pemerintah setempat.

Kata Kunci : Fungsi Badan Pertanahan, Kendala, Tanah, Kota Kupang.

1. Pendahuluan

Negara Indonesia merupakan negara yang cukup besar dan memiliki jumlah tanah yang sangat banyak, namun dengan jumlah tanah yang banyak tersebut masih dilihat banyak yang belum mendaftarkan tanah atau belum mengurus kepemilikan sertifikat, salah satu penyebabnya dikarenakan kemampuan masyarakat untuk beban biaya pendaftaran tanahnya dan keterbatasan anggaran yang dimiliki oleh negara itu sendiri. Pemerintah sekarang ini melalui kementerian yang diberi kewenangan untuk melaksanakan

pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu Kementerian ATR/BPN telah mengupayakan untuk percepatan dalam pendaftaran tanah di Indonesia dengan berbagai model program kerja/proyek dan terobosan-terobosan lainnya terkait dengan pendaftaran tanah. pemerintah membentuk program terbaru agar bisa menyelesaikan sesuai target dalam Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilakukan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dimana telah diatur oleh pemerintah yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Keberadaan PTSL ini tentu memberikan dampak positif bagi masyarakat. Pasalnya, keberadaannya akan membantu percepatan dan memenuhi semua kebutuhan masyarakat yang belum memiliki Sertifikat Tanah. Tujuan PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka secara akuntabel. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. PTSL yang populer dengan istilah sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertifikat dapat menjadikan sertifikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya¹. Mengapa Pemerintah dalam Pendaftaran Tanah lebih memilih menggunakan metode Pendaftaran Tanah sistematis dibandingkan dengan metode Pendaftaran Tanah sporadik dikarenakan jika menggunakan metode Pendaftaran Tanah sporadik, maka maksimum pencapaian target per tahun adalah hanya 1 juta bidang tanah, yang artinya untuk menyelesaikan 79 juta bidang diperlukan waktu 79 tahun. Sementara melalui PTSL, target pendaftaran 79 juta bidang tanah itu dapat diselesaikan pada tahun 2025.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 1 angka (2) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disebut PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan salah satu program baru yang dibentuk dan dilaksanakan pemerintah untuk melayani masyarakat terhadap pendaftaran tanah dengan cara mudah dipahami oleh masyarakat dan biaya ringan untuk melakukan pendaftarannya. Keberadaan PTSL ini tentu memberikan dampak positif bagi masyarakat. Pasalnya, keberadaannya akan membantu percepatan dan memenuhi semua kebutuhan masyarakat yang belum memiliki Sertifikat Tanah. Tujuan PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka secara akuntabel. PTSL yang populer dengan istilah sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertifikat dapat menjadikan sertifikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya. Kegiatan PTSL berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

¹ A.P. *Perlindungan Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 dilengkapi dengan Pengaturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998 Cetakan Pertama*. Bandung: Bandar Maju

Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi :

1. Perencanaan;
2. Penetapan lokasi;
3. Persiapan;
4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
5. Penyuluhan;
6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
7. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
9. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. Pembukuan hak;
11. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
13. Pelaporan.

Kota Kupang adalah salah satu kota yang terdapat di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kantor Pertanahan Kota Kupang menargetkan sebanyak 1.114 bidang tanah untuk sertifikasi melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis pada tahun 2021 ini. Sedangkan yang baru diserahkan kepada masyarakat totalnya 30 sertifikat, sehingga masih tersisa 1.084 sertifikat. Hal ini tentunya harus di perhatikan oleh Badan Pertanahan Kota Kupang agar segera menerbitkan sertifikat melalui program PTSL, sehingga bisa dibagikan kepada masyarakat sebagai bukti kepemilikan atas tanah serta bisa digunakan sebagai jaminan usaha masyarakat. Selain itu, masih minimnya pengetahuan masyarakat tentang program pendaftaran tanah sistematis lengkap menjadi salah satu faktor penyebab kurangnya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, sehingga masih banyak terdapat tanah masyarakat yang belum bersertifikat. Sedangkan kegiatan ini sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Bertolak dari latar belakang masalah, maka penulis dapat merumuskan masalah yang pertama yaitu Bagaimanakah fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Kupang?, Dan yang kedua Apa saja kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Kupang?.

2. Metode

Peneliti melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang dengan spesifikasi dari penelitian ini adalah normatif dan empiris, aspek yang diteliti dalam penelitian ini adalah data dari proses atau tahapan PTSL yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sudah sesuai dengan Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Bpn No 6 Tahun 2018, sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah di Badan Petanahan Nasional, data fisik dan data yuridis dan Kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasioal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di kota kupang yaitu Faktor masyarakat dan Faktor sarana prasarana. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode pendekatan Sosiologis Hukum dan pendekatan Konseptual, dengan teknik pengelolaan data yaitu wawancara, studikepustakaan, dan observasi (pengamatan).

3. Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Kupang

Dalam pelaksanaan PTSL di Kota Kupang, kantor Pertanahan Kota Kupang menjalankan fungsinya sebagai satuan kerja dibawah Kementerian ATR/BPN. Disini, BPN Kota Kupang mendapatkan mandat dari Kementerian ATR/BPN untuk menjalankan fungsi dalam mewujudkan PTSL di Kota Kupang ssesuai dengan Peraturan Mentreri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Selain itu juga

fungsi BPN ini juga sudah menjalankan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.²

Fungsi yang didapatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk melaksanakan penetapan hak atas tanah dan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, terdiri dari:

- a. Penetapan hak atas tanah
 1. Hak milik
 2. Hak guna usaha
 3. Hak guna bangunan
 4. Hak pakai

- b. Pendaftaran tanah

Serangkaian proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, terdiri dari survei, pengukuran dan pemetaan Pertanahan dan Ruang, dan penandatanganan Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Surat Ukur.

1. Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.
2. Dalam rangka optimalisasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta dengan mempertimbangkan penguasaan teknologi oleh penguasaan teknologi oleh petugas pengukuran maka;
 - a. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya sampai dengan 25 ha (dua puluh lima hektar) dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan;
 - b. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari 25 ha (dua puluh lima ribu) sampai dengan 1.000 ha (seribu hektar) dilaksanakan oleh kantor wilayah
 - c. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari 1.000 ha (seribu hektar) dilaksanakan oleh kementerian.
3. Pengukuran dalam rangka pemberian Hak Pakai selama dipergunakan kepada instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, pemerintah desa, perwakilan Negara asing, dan perwakilan Pertanahan.
4. Penggunaan hasil pengukuran yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah dan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c disampaikan Kepala Kantor Pertanahan.
5. Pengajuan permohonan pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditunjuk pada pejabat yang berwenang sesuai dengan luasan kewenangan.
6. Dalam hal terdapat keterbatasan sumber daya manusia, Direktur Jendral, Kepala Kantor Wilayah, atau Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan KJSB atau Surveyor Berlisensi untuk melaksanakan pengukuran bidang tanah.
7. Direktur Jendral yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survey dan pemetaan dapat mensubdelegasikan kewenangan pengukuran bidang tanah kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan dengan pertimbangan;
 - a. Bersifat strategis, masal, atau program lainnya;
 - b. Kondisi geografis;
 - c. kondisi sosial masyarakat;
 - d. Luas bidang tanah atau banyaknya jumlah bidang/atau
 - e. Potensi resiko sengketa atau konflik.
8. Pelaksanaan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan supervisi oleh pemberi subdelegasi yang hasilnya yang disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, atau Direktur Jendral yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Penandatanganan Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Surat Ukur.

² Penjelasan dari Mikael Agung Melburan pada saat wawancara tanggal 02 februari 2023 di Kantor BPN Kota Kupang

- 1) Peta Bidang Tanah yang diterbitkan oleh Kementrian ditandatangani oleh Direktur yang mempunyai tugas dibidang pengukuran dan pemetaan di bidang dan ruang
- 2) Peta Ruang yang diterbitkan oleh Kementrian ditandatangani oleh Direktur yang mempunyai tugas dibidang pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang
- 3) Peta Tematik kawasan yang diterbitkan oleh Kementrian ditandatangani oleh Direktur bidang survei dan pemetaan tematik pertanahan dan ruang.
- 4) Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Peta Tematik kawasan yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah ditandatangani oleh Kepala bidang yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan.
- 5) Dalam hal kepala bidang yang mempunyai tugas dan fungsi dibidang survei dan pemetaan sbagaimana dimaksud pada ayat (4) sudah beralih dalam jabatan fungsional maka Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, dan Peta Tematik Kawasan yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah ditandatangani oleh pejabat fungsional piñata kadastral madya.
- 6) Peta Bidang Tanah, Peta Ruang dan Srat Ukur yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, ditandatangani oleh kepala seksi yag mempunyai tugas dan fungsi di bidang survei dan pemetaan.
- 7) Dalam hal ini kepala seksi yang mempunyai tugas dan fungsi dibidang survei dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) sudah beralih dalam jabatan fungsional maka Peta Bidang Tanah, Peta Ruang dan Surat Ukur yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, ditandatangani oleh pejabat fungsional piñata kadastral muda.
- 8) Dalam hal pengukuran yang pelaksanaanya dilakukan oleh KJSB atau Surveyor Berlisensi maka Peta Bidang Tanah dan Peta Ruang ditandatangani oleh Surveyor Berlisensi dan diketahui oleh Pimpinan KJSB.
- 9) Penandatanganan Peta Bidang Tanah dengan Surat Ukur maupun Peta Ruang degan Surat Ukur yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan dapat dilakukan dalam waktu bersamaan.

Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat.

- 1) Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- 2) Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh ketua panitia adjudikasi.
- 3) Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, Buku Tanah, Sertipikat dan/atau pengesahan hasil layanan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dapat disubdelegasikan kewenangannya kepada kepala seksi ysng mempunyai tugas dan fungsi di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah dan/atau pejabat fungsional di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 18:

- 1) Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 1.000 (seribu) kegiatan setiap bulan maka untuk pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan mensubdelegasikan kewenangan penandatanganan Buku Tanah, Sertipikat dan/atau pengesahan hasil pelayanan kepada kepala seksi yang mempunyai fungsi dan tugas di bidang penetapan hak dan pendaftaran hak dan pendaftaran tanah.
- 2) Kewenangan penandatanganan oleh kepala seksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pemeliharaan pelayanan data pendaftaran tanah pada kegiatan;
 - a. Pelayanan hak tanggungan antara lain pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditor (ganti nama), penghapusan hak tanggungan (roya) atau perbaikan data hak tanggunga;
 - b. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

- c. Pelayanan penandatanganan layanan informasi pertanahan berupa pengecekan sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atau informasi lainnya;
 - d. Pencatatan dan pengangkatan blokir atau sita; dan
 - e. Pelayanan lainnya.
- 3) Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 3.000 (tiga ribu) maka Kepala Kantor Pertanahan dapat mensubdelegasikan sebagian kewenangan penandatanganan pada kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada 1 (satu) atau lebih pejabat fungsional di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.
 - 4) Dalam hal pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah telah dilaksanakan secara elektronik maka Kepala Kantor Pertanahan dapat mensubdelegasikan penandatanganan Buku Tanah, Sertipikat dan/atau hasil layanan kepada;
 - a. Kepala seksi yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah
 - b. 1 (satu) atau lebih pejabat fungsional di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.
 - 5) Penunjukan Pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dituangkan dalam keputusan pejabat pemberi Subdelegasi sesuai kewenangan dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Menteri.
 - 6) Format Keputusan pejabat pemberi subdelegasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pedoman tat naskah dinas.

Badan Pertanahan Kota Kupang sebagai pelaksana dari PTSL telah melakukan penyuluhan atau sosialisasi kepada masyarakat. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang melakukan penyuluhan atau sosialisasi kepada masyarakat yang dilakukan oleh Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik, dan Satgas Yuridis. memberikan penjelasan mengenai persyaratan, prosedur, dan manfaat dari pendaftaran tanah sistematis lengkap. Manfaat dari penyuluhan ini terdapat dalam pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu :

- a) Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
- b) Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
- c) Penetapan dan pemasangan tanda batas masing- masing bidang tanah;
- d) Dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
- e) Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
- f) Hasil akhir kegiatan PTSL;
- g) Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
- h) Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi;
- i) Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman; dan
- j) Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

Mengenai data fisik dan data yuridis Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sudah melakukan tahapan pengumpulan data fisik dan yuridis sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dimana pengumpulan

data fisik dan yuridis termasuk dalam proses dari tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)³

Pengertian dari Data Fisik sendiri terdapat pada Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, merupakan keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjelaskan pula mengenai pengertian dari data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.

Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis di Kota Kupang merupakan kegiatan pengolahan data, berkas-berkas administrasi, pengukuran tanah di lokasi dengan menggunakan daftar isian, blanko, dan peta. Proses dari tahapan pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahannya juga dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sesuai aturan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah, data fisik dan data yuridis bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 hari kalender di kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan kantor kelurahan. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang mengumumkan data fisik dan data yuridis peserta PTSL di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, kantor-kantor kelurahan yang menjadi lokasi PTSL.

Dari hasil penelitian yang didapatkan BPN sudah melakukan Sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah, data fisik dan yuridis sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

4. Kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kota Kupang.

Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan pasal 19,23,32, dan 38 UUPA. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdapat pada pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Ada beberapa kriteria dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap. Kriteria objek PTSL sendiri ada dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu;

³ Penjelasan dari Mikael Agung Melburan pada saat wawancara tanggal 02 februari 2023 di Kantor BPN Kota Kupang

1. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.

Program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kota Kupang dimulai pada tahun 2017. Sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2022, kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sudah melaksanakan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dengan baik, buktinya dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 kantor Badan Pertanahan Kota Kupang sudah mengeluarkan atau menerbitkan 9324 sertipikat di Kota Kupang⁴.

Tabel 1. Daftar penerbitan sertipikat Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang tahun 2017-2022.

TAHUN	SERTIFIKAT
2017	3310
2018	2000
2019	2000
2020	300
2021	1114
2022	600
TOTAL	9324

Dalam memberikan pelayanan maksimal kepada masyarakat, kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang masih mengalami beberapa Kendala, yang terdiri dari:

1. Kendala yang disebabkan oleh faktor masyarakat

Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sering mengalami kendala dalam pelaksanaan PTSL di Kota Kupang yang disebabkan oleh faktor masyarakat. Kendala ini terjadi karena Kota Kupang adalah ibu kota Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang mana sebagian besar penduduknya merupakan pendatang dan berasal dari berbagai daerah yang ada di Nusa Tenggara Timur ataupun dari luar daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan begitu ada beberapa penduduk yang datang dan tinggal menetap di Kota Kupang dan ada juga penduduk yang berdomisili di luar Kota Kupang tetapi mempunyai tanah yang letaknya berada di Kota Kupang. Pada saat peneliti melakukan wawancara dengan Lurah kelurahan Naimata memang ini yang terjadi di lapangan

Dengan demikian Badan Pertanahan Nasional mendapatkan kendala pada saat melakukan validasi dan pendataan ulang tanah karena pemilik tanah berdomisili di luar lokasi tanah. Karena hal ini, Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang pada saat melakukan identifikasi dan validasi posisi bidang tanah yang belum terpetakan mengalami kesulitan karena pemilik sertipikat tidak berdomisili di kelurahan letak

⁴ Penjelasan dari Mikael Agung Melburan pada saat wawancara tanggal 2 februari 2023 di Kantor BPN Kota Kupang

bidang tanah tersebut. Untuk menyelesaikan kendala tersebut Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang berupaya untuk melakukan koordinasi dengan pemerintah setempat baik RT, RW serta Kelurahan maupun masyarakat setempat untuk membantu menunjukkan lokasi bidang tanah yang pemiliknya tidak berada di luar domisili tanah hal ini dilakukan untuk meminimalisir terjadinya tumpang tindih sertifikat. Selanjutnya ada juga kendala berikut yang didapatkan dari kelurahan Naimata pada saat peneliti melakukan wawancara dengan lurah Naimata "Ada beberapa msyarakat yang sudah mengabil format pendaftaran tetapi mereka tidak mengisi format yang telah diberikan dan mengembalikan format tersebut untuk ditindak lanjuti oleh kami. Ini adalah kendala selanjutnya"⁵

Dari hasil paparan dari narasumber diatas kendala yang dialami oleh BPN sebenarnya adalah kesalahan dari masyarakat sendiri, yang dimana BPN sudah melakukan Kegiatan pendaftaran dengan baik, tetapi karna memang masyarakat sendiri yang memang masih acuh tak acuh terhadap program PTSL ini.

2. Kendala yanag disebabkan oleh faktor sarana prasarana

Kendala selanjutnya yang di hadapi Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang adalah kendala yang disebabkan oleh faktor sarana prasarana. Yang dimaksud oleh sarana prasarana adalah segala sesuatu yang menjadi penunjang terselenggaranya suatu proses. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, dana merupakan salah satu faktor sarana dan prasarana yang menjadi penunjang terwujudnya pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Namun, pada saat pelaksanaan PTSL oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang pada 2020 kemarin, dana yang di dapat pada tahun 2020 hampir sebagian besar dana yang di dapat di alokasikan ke penanganan covid 19, hal ini yang mengakibatkan kendala yang akibatnya pada tahun 2020 sertifikat yang dikeluarkan atau diterbitkan pada saat itu hanya 300 sertifikat. Peneiti juga melakukan wawancara dengan lurah kelurahan Naimata yang dimana ada kendala sarana prasarana di kelurahan Naimata. "Kouta yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Naional Kota Kupang sebanyak 160 setifikat, dan semuanya telah diserahkan kepada masyarakat di kelurahan Naimata. Tetapi masyarakat yang mendaftarkan juga bahkan melebihi dari batas yang ditentukan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sehingga kami dari pihak kelurahan akhirnya memberikan informasi bahwa memang kouta yang ditetapkan seperti itu dari BPN Kota Kupang,"⁶

Dengan adanya kendala tersebut pemerintah Kota Kupang yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional terus berupaya dalam menghadapi setiap kendala dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), dalam mewujudkan kepastian hukum setiap kepemilikan hak atas tanah setiap orang.

5. Kesimpulan

Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan PTSL di kota kupang sudah menjalankan fungsinya dalam penetapan hak atas tanah dan penaftaran tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia. Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional juga sudah menjalankan fungsinya dalam melakukan sosialisasi dan penyuluhan di tiap-tiap kelurahan di kota kupang yang akan dilaksanakan PTSL di kota kupang sesuai dengan UU yang berlaku. Dalam setiap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pemerintah Kota Kupang yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional menghadapi beberapa Kendala

⁵ Penjelasan dari Hendrikus Banunaek pada saat wawancara tanggal 13 februari 2023 di kantor lurah naimata

⁶ Ibid

Referensi

- A.P. *Perlindungan Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 dilengkapi dengan Pengaturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998 Cetakan Pertama*. Bandung: Bandar Maju
- Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Bandung: Djambatan. (1997).
- Hukum Agraria-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Pelaksanaannya Jilid* (Harsono, *Hukum Agraria-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Pelaksanaannya Jilid I.*(2003).
- Nasional, D. P. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*. Jakarta: Gramedia Pustaka Indonesia. (2014).
- Soekanto, S. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. (2014).
- Torang, S. *Organisasi dan Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*. Bandung: Alfabeta. (2014).
- Urip, S. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif Cetakan Pertama*. Jakarta: Prenada Media Group. (2012).
- Waskito, & Arnowo, H. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*.
- Yuslim, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, sinar grafika. (2017).