

---

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTMATIS LENGKAP (PTSL) DI DESA  
SINGOPADU SIDOARJO**

**Sheilla Siartha Mulia**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
sheillasiartha@yahoo.com

**Tamsil**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)  
tamsil@unesa.ac.id

**Abstrak**

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang –bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Hal tersebut telah tercantum didalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Demi tercapainya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang, maka Pemerintah Pusat memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak sebagai wujud program dari Reforma Agraria dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Desa Singopadu merupakan salah satu desa yang ikut dalam program ini, adapun permasalahan dalam pelaksanaan program PTS defense ini. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif dan jenis penelitiannya yuridis empiris. Teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan menggunakan metode dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan informan pegawai Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo, dan masyarakat desa Singopadu Sidoarjo. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan PTS defense terdapat kendala yang dihadapi sehingga menghambat proses pendaftaran tanah.

**Kata Kunci:** Pendaftaran tanah, PTS defense, kendala.

**Abstract**

Land registration is a series of activities carried out by the government continuously, continuously and regularly including collection, processing, bookkeeping and reviewing and maintaining physical data and juridical data in the form of maps and lists of land parcels and apartment units, including the provision certificate of proof of rights for plots of land for which there are rights and ownership rights over the unit of flats and certain rights which burden it. This has been stated in Article 1 of Government Regulation No. 24 of 1997. For the sake of achieving legal certainty over a piece of land owned by a person, the Central Government provides a program that facilitates the community in the management of certificates which are proof of rights as a form of program of Agrarian Reform by issuing Regulations Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / To the Republic of Indonesia National Land Agency No. 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration (PTSL). Singopadu village is one of the villages that participated in this program, as for the problems in implementing the PTS defense program in this village. The research method used is descriptive qualitative method and the type of research is empirical juridical. Data collection techniques using the interview method and use the documentation method. Interviews were conducted with informants from Sidoarjo National Land Agency employees, and the Singopadu Sidoarjo village community. The results of this study indicate that in the implementation of PTS defense there are obstacles encountered so as to hamper the land registration process.

**Keywords:** Land registration, PTS defense, obstacles.

**PENDAHULUAN**

Meningkatnya penduduk Indonesia dan percepatan pembangunan ini membawa kepada suatu situasi dimana kebutuhan akan tanah semakin meningkat, demikian juga dengan permohonan pelayanan di bidang pertanahan cenderung terus akan meningkat. Mengingat arti

pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut (Harsono 2008). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan salah satu langkah operasional yang melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu

dengan mendaftar semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagainya (Santoso 2012). Pemerintah Pusat memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak sebagai wujud program dari Reforma Agraria dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sendiri adalah program yang dibentuk pemerintah untuk melayani persoalan sengketa tanah. Guna mengurangi adanya permasalahan tanah. Atas dasar ketentuan tersebut, perlu adanya tindakan serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia.

Berikut adalah data jumlah desa dan jumlah *Kluster 2* (K2) di Sidoarjo. *Kluster 2* (K2) sendiri adalah bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya namun terdapat sengketa.

Tabel 1. Jumlah K2 (*Kluster 2*) di Sidoarjo

No	Desa	K2
1	Kebakalan	0
2	Candipari	0
3	Plumbon	0
4	Pamotan	0
5	Lajuk	0
6	Randegan	1
7	Ketegan	0
8	Jeruklegi	0
9	Plumbungan	0
10	Simoketawang	0
11	Simoanganingin	0
12	Sumberejo	0
13	Wonokalang	6
14	Jimbaranwetan	0
15	Jimbarankulon	0
16	Wonoayu	0
17	Kajartengguli	0
18	Wirobiting	0
19	Simpang	0
20	Pejangkungan	0
21	Cangkringturi	0
22	Jatilunalun	0
23	Wonoplintahan	0
24	Grinting	0
25	Kajeksan	0
26	Singopadu	29
27	Kemantran	0
28	Medalem	13
29	Grogol	10
30	Kedondong	6
31	Gamping	0
32	Terik	0
33	Tempel	0

34	Sidomojo	0
35	Sedenganmijen	0
36	Jatikalang	0
37	Simogirang	8
38	Kedungkembar	2
39	Kedungwonokerto	4
<b>Jumlah</b>		<b>79</b>

Desa Singopadu merupakan salah satu desa yang berada pada wilayah Kecamatan Tulangan Kabupaten Sidoarjo. Desa ini berada dibawah naungan pemerintah daerah dan kemendesa. Pengelolaan di kepala oleh seorang kepala desa. Desa Singopadu juga terdapat banyak program swadaya, wisata, kemasyarakatan dan acara rakyat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam wilayahnya. Tingkat pendidikan rata-rata di Desa Singopadu yakni mayoritas sekolah menengah atas dan sebagian kecil saja yang berpendidikan sarjana, dengan berbagai mata pencaharian sebagai karyawan atau pegawai swasta, pedagang, petani, buruh dan profesi lainnya sebagian kecil sebagai pegawai negri (“Desa Singopadu Sidoarjo” 2018). Kondisi Desa Singopadu secara umum masih banyak masyarakat yang belum mempunyai sertifikat hak atas tanahnya. Dari kondisi tersebut Desa Singopadu dipilih untuk menjadi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), agar masyarakat di desa tersebut segera memperoleh hak nya dalam hal ini adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Sidoarjo.

Problematika atau permasalahan yang terjadi dalam pendaftaran tanah di desa Singopadu diantaranya mengenai waris, sengketa batas, dan sengketa kepemilikan. Masalah-masalah tersebut membawa dampak tersendiri bagi calon peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), bahwa seharusnya dapat segera memperoleh hak nya atau sertifikat namun menjadi terkendala dikarenakan masalah-masalah tersebut. Problematika pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu harus segera dibenahi mengenai sengketa-sengketa yang terdapat di desa tersebut agar masyarakat atau peserta PTSI sendiri segera memperoleh haknya yakni penerbitan sertifikat.

Adapun permasalahan umum lainnya seperti adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon, kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke Kantor Pertanahan, menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus disiapkan dalam proses awal pendaftaran tanah (Mujiburohman 2018). Kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanah syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap sehingga dikembalikan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas (Maysila 2018).

Tujuan dari penelitian ini adalah dapat mengetahui kendala yang terjadi didalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu Sidoarjo.

## METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang menggunakan metode yuridis empiris, yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum, dimaksudkan pendekatan tersebut dipergunakan mengingat permasalahan yang diteliti mengangkat faktor sosial masyarakat (Lexy J 2004). Kemudian dikaitkan dengan bagaimana kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu Sidoarjo. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sidoarjo, sebagai lembaga pengadaan sertifikat tanah dan yang mempunyai wewenang dalam penyelenggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Desa Singopadu karena adanya permasalahan yang terdapat di desa tersebut terkait kendala yang dihadapi. Pemilihan lokasi ini bertujuan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan.

Dalam penelitian ini peneliti mengambil beberapa informan yaitu: Ibu Ike Yunitasari selaku ketua Panitia PTSL di Desa Singopadu, dan masyarakat Desa Singopadu yaitu Bapak Djoko Hadi, Ibu Murdianingsih, dan Ibu Waldiman

Jenis data dalam penelitian ini adalah a) Data primer merupakan data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris yaitu data yang diperoleh langsung dari informan melalui wawancara. b) Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi. Data sekunder dapat berupa berupa buku, jurnal hukum, kamus, artikel, website, peraturan perundang-undangan, dan sumber hukum lainnya.

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu a) Wawancara, wawancara yang dilakukan peneliti merupakan wawancara terstruktur yaitu wawancara yang dilakukan bukan sekedar bertanya pada seseorang, melainkan dilakukan berdasarkan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang dengan menggunakan pedoman wawancara untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan permasalahan penelitian kepada informan. b) Dokumentasi dilakukan untuk memperoleh informasi tentang berbagai macam dokumen (arsip).

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: Dokumentasi, Wawancara. Setelah data dikumpulkan, tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data sedemikian rupa sehingga data tersebut tersusun secara runut, sistematis, sehingga memudahkan peneliti melakukan analisis.

Teknik analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Berdasarkan prosedur pengumpulan data yang telah diperoleh, teknik analisis

data yang digunakan adalah reduksi data, penyajian data, dan mengambil kesimpulan. Dengan demikian penelitian menjadi lebih fokus dan tertuju pada masalah yang lebih spesifik.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kendala Terlaksananya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu Sidoarjo

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tentunya terdapat beberapa kendala atau hambatan di lapangan. Kendala tersebut bisa terjadi dari faktor masyarakat atau pemohon sendiri ataupun terjadi dari faktor Kantor Pertanahan. Berbagai hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi faktor yang tidak lepas dari keberhasilan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) itu sendiri. Berikut adalah kendala yang terjadi di Desa Singopadu Sidoarjo.

#### 1. Waris

Waris menjadi salah satu kendala dalam terlaksananya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu. Situasi ini menyebabkan terjadinya konflik dalam keluarga itu sendiri. Penyebab tersebut disebabkan karena kurangnya pengetahuan ataupun kurangnya komunikasi antar anggota keluarga dan pada akhirnya tidak memahami apa yang menjadi hak atau kewajiban satu sama lain mengenai harta waris itu sendiri. Kurangnya pengetahuan dapat menyebabkan sulitnya mencapai kesepakatan dalam pembagian waris dan berujung permasalahan. Permasalahan antar ahli waris juga terjadi karena sifat egois atau rasa ingin menang sendiri untuk memperoleh bagian harta waris yang lebih banyak dan lebih baik. Di Desa Singopadu masih sering terjadi permasalahan waris ini, maka dari itu untuk tanah yang bermasalah dikarenakan waris yang belum terselesaikan antar anggota keluarga sendiri belum dapat diterbitkan sertifikatnya sampai dengan permasalahan tersebut bisa diselesaikan dengan baik.

#### 2. Sengketa Batas

Sengketa batas menjadi kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu. Sengketa batas yang terjadi dalam desa ini yakni ketidakjelasan batas bidang tanah oleh pemegang hak atas tanah yang pada akhirnya menyebabkan tumpang tindih batas bidang tanahnya antar sesama warga setempat karena kurangnya kesadaran masyarakat dalam memelihara batas tanah tersebut.

Sengketa batas tanah ini dapat terjadi antar tetangga, ataupun sesama keluarga, yang pada akhirnya menyebabkan sertifikat tidak dapat

diterbitkan. Faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak bisa dihindari ataupun diabaikan, karena dalam kenyataanya masih banyak sengketa tanah yang terjadi sebagai akibat letak batas bidang tanah yang tidak benar.

### 3. Sengketa Kepemilikan

Kendala selanjutnya yang terjadi di Desa Singopadu dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah sengketa kepemilikan. Sengketa kepemilikan yang dimaksud terjadi karena masing-masing pihak merasa berhak atas tanah tersebut. Sengketa ini seringkali terjadi karena masing-masing pihak tidak dapat menemukan titik temu dalam mengatasi permasalahan tersebut, pada umumnya masing-masing pihak merasa memiliki dan berhak atas tanah tersebut. Kasus-kasus tersebut pada akhirnya menjadi kendala tersendiri yang dialami di Desa Singopadu ini dalam proses penerbitan sertifikat untuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang seharusnya bisa memperoleh sertifikat dengan mudah menjadi terhambat sampai permasalahan dapat diselesaikan dan sertifikat dapat diterbitkan.

## PENUTUP

### Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai problematika pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu Sidoarjo, maka dapat ditarik kesimpulan mengenai penelitian ini, berikut beberapa kesimpulan yakni:

1. Bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program dari pemerintah yang bertujuan untuk memudahkan masyarakat dalam hal memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan Hak Atas Tanah di seluruh Indonesia yang rutin dilaksanakan setiap tahunnya. Mengenai pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa singopadu Sidoarjo secara umum sudah berjalan baik dan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Masyarakat desa setempat sangat antusias, terlihat dari banyaknya pemohon yang mengikuti program ini untuk segera mendapatkan sertifikat dari program PTSI oleh Kantor Pertanahan Sidoarjo
2. Dalam pelaksanaan suatu program dalam hal ini yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu Sidoarjo tentu terdapat beberapa kendala atau hambatan dalam

pencapaiannya. Adapun kendala yang terjadi di Desa Singopadu ini adalah:

- a. Waris
- b. Sengketa batas
- c. Sengketa kepemilikan

Selain kendala diatas adapun beberapa kendala secara teknis dari pihak pelaksana terkait kurangnya sumber daya manusia (SDM) yaitu pekerja yang sangat terbatas dengan jumlah pemohon yang sangat banyak ditambah dengan keterbatasan waktu membuat pengrajan kurang maksimal, permasalahan lain yang terjadi yaitu dalam hal kelengkapan syarat administrasi yang belum lengkap dikarenakan kurang sadarnya masyarakat itu sendiri dapat menghambat proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi terkendala dan pada akhirnya akan memakan banyak waktu.

### Saran

Setelah peneliti memberikan kesimpulan dari penelitian yang diteliti mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Singopadu Sidoarjo, maka peneliti akan memberikan beberapa saran yaitu:

1. Kantor Pertanahan Sidoarjo diharapkan dapat membantu permasalahan yang terjadi di masyarakat desa setempat agar permasalahan-permasalahan atau kendala yang terjadi bisa secepatnya terselesaikan dan selanjutnya dapat melanjutkan proses pendaftaran tanah dan memperoleh sertifikat. Untuk itu, dalam pelaksanaan penyuluhan atau sosialisasi Kantor Pertanahan Sidoarjo harus bisa menjelaskan dengan detail dan lengkap agar masyarakat bisa lebih memahami proses PTSI ini dan dapat menyelesaikan sengketa-sengketa yang terjadi sebelum melaksanakan PTSI ini, supaya ketika sudah mengikuti atau mendaftar sebagai pemohon tidak ada kendala kedepannya dan pelaksanaan PTSI dapat berjalan dengan baik sesuai dengan yang diinginkan.
2. Desa Singopadu diharapkan masyarakat menjadi proaktif terkait pelaksanaan PTSI ini, meningkatkan kesadaran pentingnya syarat-syarat administratif yang telah ditetapkan untuk proses pelaksanaanya dan dapat menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang terjadi dengan sebaik mungkin agar bisa mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan memperoleh sertifikat yang diharapkan untuk menjamin kepastian hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

“Desa Singopadu Sidoarjo.” 2018. 2018.

[http://sid.sidoarjokab.go.id/tulangan-Singopadu/index.php/first/statistik/1.](http://sid.sidoarjokab.go.id/tulangan-Singopadu/index.php/first/statistik/1)

Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*.  
Jakarta: Djambatan.

Lexy J, Moleong. 2004. ,*Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosada Karya.

Maysila, Nadila. 2018. “Optimalisasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.” Universitas Sebelas Maret.

Mujiburohman, Dian Aries. 2018. “POTENSI PERMASALAHAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL).” *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*.  
<https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>.

Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media Group.

