

## PENDAHULUAN

Dalam praktik dilapangan, kerjasama dan koordinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun masih terdapat hambatan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum sebagai wujud hadirnya negara dalam kegiatan pendaftaran tanah.<sup>1</sup> Permasalahannya adalah tantangan dalam melibatkan masyarakat dan komunitas lokal. Beberapa kasus penolakan pendaftaran tanah oleh masyarakat muncul, karena mereka merasa bahwa hak-hak mereka atas tanah tidak terwakili dan terancam oleh program PTSL. Hal ini menyoroti pentingnya menghormati dan melibatkan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah, serta memastikan keadilan, keberlanjutan, dan pelestarian budaya serta tradisi lokal.<sup>2</sup> Hambatan yang dihadapi termasuk keterbatasan sumber daya manusia, tantangan geografis, dan kompleksitas administrasi.<sup>3</sup> Selain itu adalah enggannya masyarakat melakukan pendaftaran tanah karena beratnya membayar biaya PPh Final PHTB dan BPHTB.<sup>4</sup> Biaya yang dikeluarkan Program PTSL sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bersumber dari Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian sesuai dengan sumber pembiayaan program PTSL. Tetapi terdapat biaya yang harus ditanggung oleh masyarakat sebagai pemohon. Adapun biaya tersebut dilakukan ketika persiapan pelaksanaan PTSL seperti mengumpulkan berkas-berkas persyaratan pendaftaran PTSL yang mengharuskan pemohon mengeluarkan biaya untuk fotokopi, petok D, legalisir, materai, dan lain

---

<sup>1</sup>I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Proses Dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis 2017)*, Pusat Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat (PPPM), STPDN Press, 2017, hlm. 76.

<sup>2</sup>Bambang Suharto, Supadno, *Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, IJPA (*The Indonesian Journal Of Public Administration*), Vol. 9, No. 1, Juni 2023, hlm 27-42.

<sup>3</sup>*Ibid.*

<sup>4</sup>Hari Juliento Wijaya, *Analisis Yuridis Pemungutan BPHTB dan PPH Final PHTB Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Indonesia Of Journal Business Law, Vol.1, No. 2, 2022, hlm. 32-41.

sebagainya.<sup>5</sup>

Hambatan lain adalah sarana dan prasarana, tanah *absentee*<sup>6</sup>, pemilik tanah tidak diketahui, kesulitan berkoordinasi dalam meminta kelengkapan berkas yuridis, batas fisik bidang tanah telah berubah (dijual sebagian), kurangnya animo masyarakat dalam melengkapi berkas-berkas yuridis serta tumpang tindih kepemilikan tanah.<sup>7</sup>

Salah satu daerah di Provinsi Sumatera Utara yang melaksanakan program PTSL adalah Kabupaten Deli Serdang. Daerah ini cukup luas dan sedang berkembang dimana mayoritas masyarakatnya memiliki tanah dan bekerja sebagai petani. Program PTSL merupakan salah satu program penting yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang sejak tahun 2017. Program PTSL mempunyai tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah karena hasilnya adalah penerbitan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Deli Serdang. Sertifikat hak atas tanah menghubungkan antara kepastian hukum bidang tanah dan pemegang hak. Adanya kepastian hukum atas tanah yang dimiliki akan memberikan dampak sosial dan ekonomi. Dampak sosial dapat memberikan rasa aman, kepastian hukum, interaksi sosial dan konflik batas. Sementara dampak ekonomi memberikan peningkatan terhadap *value* atas bidang tanah.<sup>8</sup>

Realisasi program PTSL di Kabupaten Deli Serdang belum maksimal berjalan di Kabupaten Deli Serdang.<sup>9</sup> Program PTSL di Kabupaten Deli Serdang sudah dilaksanakan tapi belum berjalan dengan baik karena masih banyaknya bidang tanah milik masyarakat yang belum terpetakan, terdaftar atau bersertifikat. Salah satu konflik pertanahan adalah karena kurangnya

---

<sup>5</sup>*Ibid*

<sup>6</sup>Dian Aries Mujiburohman, *Op. Cit*, hlm. 100.

<sup>7</sup>Hari Juliento Wijaya, *Loc. Cit*.

<sup>8</sup>Kurniawan, Setiowati, & Supriyanti, *Ekspektasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Faktor Sosial Dan Ekonomi Bagi Masyarakat*, *Jurnal Tugas Agraria*, Vol. 5, No. 1, hlm. 53-63.

<sup>9</sup>J.E Melky Purba, *Analisis Hukum Keabsahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL, Seminar of Social Engineering & Humaniora (SCENARIO), 2023, hlm. 405-411.*

dilaksanakan kegiatan pendaftaran tanah pada masyarakat, sehingga ketiadaan bukti milik tanah ini menjadi salah satu penyebab banyaknya sengketa tanah yang muncul.<sup>10</sup> Kendala ini termasuk kendala yuridis tanah dan juga kendala dalam pengukuran serta pendanaan yang harus dikeluarkan untuk melahirkan sertifikat tanah ini.<sup>11</sup> Beberapa hambatan yang dihadapi dalam penggunaan Surat Ukur Tanah (SUT), seperti kurangnya kesadaran masyarakat dan keterbatasan kemampuan Badan Pertanahan Nasional (BPN), minimnya sosialisasi dan pemahaman masyarakat, permasalahan administratif, keterbatasan sumber daya manusia dan peralatan, adanya sengketa atau konflik kepemilikan tanah yang belum terselesaikan, serta terbatasnya anggaran.<sup>12</sup> Pada integrasi proses dalam pelaksanaannya juga sudah dilaksanakan dan sosialisasi yang dilakukan belum dikatakan berhasil karena sosialisasi dilakukan hanya pada desa yang dipilih untuk dilakukan pelaksanaan setiap tahunnya, jadi tidak begitu banyak masyarakat yang mengetahui dari program Penfataran tanah sistematis lengkap.<sup>13</sup>

Terdapat kendala dalam pelaksanaan PTSL, baik kendala yang bersifat internal maupun eksternal. Faktor penghambat dalam pelaksanaan PTSL ini bersifat internal dan eksternal yang diantaranya minimnya sumber dana yang tersedia, tenaga pelaksana dan dukungan pemerintah daerah setempat, kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah. Upaya yang dilakukan adalah dengan memberikan edukasi dan/atau pelatihan secara rutin secara internal kepada aparatur kantor pertanahan.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup>Muhammad Yamin dan Zaidar, *Op. Cit.*

<sup>11</sup>*Ibid*

<sup>12</sup>Yenni Yolanda Simbolon, dkk, *Tinjauan Yuridis Surat Ukur Tanah dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan sebelum Pelaksanaan Pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang*, Innivative, *Journal of Social Science Research*, Vol. 4, No. 3, 2024, hlm. 3-10.

<sup>13</sup>Alfisa Rizky Zatira dan Muhammad Husni Thamrin, *Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang*, *Jurnal Profesional, Jurnal Komunikasi Dan Administrasi Publik*, Vol. 9 , No. 2, 2022, hlm. 383-392.

<sup>14</sup>Rayani Saragih & Hanna Niken, *Implementasi Permen ATR/BPN RI No. 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang*, *Jurnal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol 4, No. 4, Mei 2022, hlm. 2063-2073.

Hal ini akan menjadi penghambat bagi proses pembangunan dan kemajuan ekonomi di Kabupaten Deli Serdang.<sup>15</sup> Program PTSL yang dilaksanakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang kurang mendapat respon, dukungan masyarakat dan pemerintah desa sebagai sasaran program ini.<sup>16</sup> Pemerintah desa/kelurahan di Kabupaten Deli Serdang dalam hal ini sebagai penguasa administrasi di wilayah, mempunyai peran yang sangat besar dalam kesuksesan program PTSL sebagai pihak yang menjembatani antara kantor pertanahan sebagai pelaksana utama program PTSL dan masyarakat desa. Untuk itu, dibutuhkan upaya dan kerja keras untuk dapat mewujudkan terlaksananya pendaftaran tanah secara lengkap seluruh bidang tanah bagi masyarakat Kabupaten Deli Serdang.

Akibat dari berbagai macam permasalahan tersebut menyebabkan pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Deli Serdang belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan oleh pemerintah pusat dan daerah. Dari satu sisi pemerintah pusat dan pemerintah daerah ingin menyukseskan pelaksanaan PTSL sesuai dengan target yang sudah ditentukan tetapi disisi lain masyarakat desa atau kelurahan kurang merespon program ini. Kalau program PTSL kurang berjalan di Kabupaten Deli Serdang tentu akan sangat berpengaruh terhadap percepatan pendaftaran tanah di Provinsi Sumatera Utara khususnya dan Indonesia pada umumnya. Pelaksanaan program PTSL tidak hanya merupakan suatu kegiatan administratif, melainkan juga sebuah langkah progresif dalam mewujudkan keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat Kabupaten Deli Serdang. Melalui percepatan pendaftaran tanah secara komprehensif di Kabupaten Deli Serdang, PTSL akan memberikan landasan yang kokoh untuk pertumbuhan ekonomi yang merata dan berkelanjutan. Selain itu, kesuksesan program ini memberikan dampak positif terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat.

---

<sup>15</sup>*Ibid*

<sup>16</sup>A. Rahmad Lubis, [https://medan.tribunnews.com/2023/07/25/program-Pendaftaran-Tanah-Secara-Sistematis-Lengkap-\(PTSL\)-di-deliserdang-berjalan-lambat-kepala-bpn-minta-kades-berperan-aktif](https://medan.tribunnews.com/2023/07/25/program-Pendaftaran-Tanah-Secara-Sistematis-Lengkap-(PTSL)-di-deliserdang-berjalan-lambat-kepala-bpn-minta-kades-berperan-aktif), Diakses Tanggal 2 Juli 2025, Jam. 13. 00 WIB.