

# KAJIAN HUKUM TERHADAP PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) SEBAGAI UPAYA PEMBERANTASAN PRAKTIK MAFIA TANAH

Gebby Windy Mogi<sup>1</sup>, Dani R. Pinasang<sup>2</sup>, Devy K. G. Sondakh<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Pascasarjana Faculty of Law, Sam Ratulangi University,

<sup>2</sup> Faculty of Law, Sam Ratulangi University

<sup>3</sup> Faculty of Law, Sam Ratulangi University

---

**ABSTRAK:** Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan belum adanya jaminan kepastian hukum dan lambannya proses pendaftaran tanah juga seringkali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Meskipun berbagai regulasi sebagai payung hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun dalam tataran implementasi, masih terdapat hambatan-habatan dalam pelaksanaan PTSL yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas. Hambatan ini di antaranya adalah Biaya Pajak atas Tanah (PPH dan BPHTB), Sumber Daya Manusia, dan masalah pengumuman data fisik dan data yuridis dan penerapan asas kontradiktur delimitasi, dari hambatan-hambatan ini dideskripsikan dan memberikan solusi terhadap pelaksanaan PTSL

**Kata kunci :** Kajian hukum; ptsl; mafia tanah

---

## 1. Pendahuluan

### A. Latar Belakang Masalah

Pasal Indonesia saat ini menduduki tingkat teratas pada Lembaga peradilan dalam kasus permasalahan tanah.<sup>1</sup> Hal tersebut terjadi karena meningkatnya mafia tanah di Indonesia yang sampai saat ini belum bisa teratasi. Istilah mafia tanah sebenarnya bernuansa kriminal. "Mafia tanah merupakan kelompok yang terstruktur dan terorganisir. Disebut demikian karena kelompok mafia mempunyai struktur

---

<sup>1</sup>Jarot Widya Muliawan. 2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Yogyakarta, Buku Litera Yogyakarta. vii

organisasi dengan melibatkan banyak aktor dan pembagian kerja yang sistematis.<sup>2</sup> Mafia tanah juga melibatkan pihak-pihak yang berhubungan erat dengan BPN sehingga bisa melakukan pemalsuan sertifikat atau sertifikat ganda, begitu juga dengan PPAT membuat keterangan transaksi palsu berdasarkan akta notaris yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik tanah sehingga hak milik sudah berpindah secara tidak sah melalui notaris, begitu juga praktek lain penjaminan sertifikat di bank tanpa sepengetahuan pemilik. desa dengan mengesahkan register palsu yang dibuat oleh kepala desa yang bertentangan dengan register asli yang dibuat oleh aparat desa sebelumnya.

Sebagai contoh kasus mafia tanah yang saat ini sedang hangat di perbincangkan yaitu kasus yang menimpa Nirina Zubir, berawal dari hilangnya sertifikat tanah, yang kemudian harus di urus dengan melibatkan asisten rumah tangga (ART). Namun, hilangnya sertifikat tanah direkayasa oleh ART tersebut yang kemudian mengubah nama kepemilikan. Kasus mafia tanah mencakup adanya permainan yang dilakukan oleh para mafia tanah, dalam hal ini terdapat pemalsuan dokumen atau keterangan palsu data pemilik tanah serta tanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memperoleh legalitas dari data-data yang diperlukan.<sup>3</sup>

Kasus pertanahan memberikan dampak pada status dan fungsi tanah, yaitu tanah menjadi tidak produktif, tanah tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya, berkurangnya pemasukan Kas Negara bersumber dari pajak, dan sebagai dampak social dari hal tersebut adalah kepemilikan tanah tidak jelas sehingga terjadi okupasi oleh masyarakat secara liar. Semua sepakat bahwa mafia tanah harus di berantas, menyikapi hal ini sejak tahun 2017 Kementerian ATR/BPN memulai kerjasama dengan POLRI, kemudian dikeluarkan pedoman kerja ATR/BPN dengan POLRI, lalu dikeluarkan SKB Dirjen VII dan Kabnaskim tentang Penunjukan Tim Terpadu. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 menjadi dasar kewenangan dalam penanganan konflik dan sengketa pertanahan. Strategi pencegahan kasus pertanahan yaitu dengan memetakan potensi kasus berdasarkan tipologi kasus dan melakukan kajian ilmiah/akadems dan maupun kajian praktis mengenai peyebab kasus serta strategi penyelesaiannya, melakukan pemetaan prioritas pencegahan kasus pertanahan berdasarkan trend tertinggi, menguatkan kerjasama dan koordinasi antar instansi, akademisi dan stakeholder terkait, dan mengoptimalkan sistem informasi elektronik untuk pencegahan SKP Pertanahan. Tahapan penanganan, dimulai dari pengaduan, selanjutnya kasus dikaji selama 15 hari, setelah itu dilakukan gelar kasus awal, penelitian yang meneliti data data dan keterangan, setelah itu dilakukan ekspos

---

<sup>2</sup><https://www.hukumonline.com/stories/article/lt619e1d3273905/mafia-tanah-dan-gagasan-pengadilan-khusus-pertanahan/> diunduh pada tanggal 3 januari 2022

<sup>3</sup> Margareta Sevilla Rosa Angelin. (dkk.) 2021. Kasus Mafia Tanah yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan. Vol 1. 160

hasil, kemudian rapat koordinasi dan diikuti gelar kasus akhir disini bisa dinyatakan kasus selesai dan dilakukan penyelesaian kasus selama 40 hari kerja.<sup>4</sup>

Anggota Komisi II DPR RI, M. Nasir Djamil mengatakan bahwa Kementerian ATR/BPN bersama penegak hukum harus mengambil langkah yang cepat dalam rangka memberantas para mafia tanah. Program-program yang menasar kepada masyarakat harus segera digalakkan, termasuk pemanfaatan teknologi untuk mempersempit pergerakan mafia tanah. "Harus ada ombak besar berupa tsunami yang bisa membunuh mafia tanah di Indonesia. Ombak besar itu berupa perangkat regulasi, organisasi, dan juga hal-hal teknis yang selama ini sedang dilakukan ATR/BPN, misalnya mempercepat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Sertipikat dibuat elektronik yang dipastikan keamanan dan kerahasiaannya, kemudian juga hal-hal yang bagaimana BPN memanfaatkan teknologi. Yang paling penting menurut saya adalah sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat yang berjenjang. Ini dibutuhkan agar mafia tanah semakin sempit pergerakannya," terang M. Nasir Djamil.<sup>5</sup> Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah seringkali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Selain di kalangan masyarakat, baik antarkeluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antarpemangku kepentingan (pengusaha, BUMN dan pemerintah). Hal itu membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki. Lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).<sup>6</sup>

Undang-undang pokok Agraria no.5 tahun 1960 telah dikeluarkan oleh pemerintah untuk melakukan perlindungan kepada pemilik tanah. Pasal 19 UUPA semakin menegaskan tentang jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dengan prosedur pendaftaran tanah. Jaminan kepastian hukum dalam pasal 19 UUPA tersebut mulai dari proses perolehan hak atas tanah apakah itu melalui warisan, pemberian orang tua kepada anak (hibah), atau perolehan hak atas tanah melalui transaksi jual beli atau tukar menukar lainnya. Dengan pasal 19 UUPA tersebut setiap kepemilikan hak atas tanah diberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh negara untuk terwujudnya kepastian hukum maka pemerintah mengeluarkan peraturan pemerintah No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, maksudnya agar semua tanah didaftarkan sertifikat sebagai bukti. System pendaftaran tanah disempurnakan melalui peraturan pemerintah no.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dengan menekankan proses pendafrtan tanah mulai dari pasal 4 sampai pasal 10, yaitu pengukuran, pemetaan, pengumuman melalui kantor desa, pengecekan dalam register desa dan kecamatan. kalau data-data itu sudah lengkap

---

<sup>4</sup><https://stpn.ac.id/headlines/studi-kasus-pertanahan-membedah-tindak-pidana-pertanahan-dan-mafia-tanah.html> diunduh pada tanggal 3 Januari 2022

<sup>5</sup><https://www.atrbpn.go.id/> diunduh pada tanggal 3 Januari 2022

<sup>6</sup> [https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel\\_gpr](https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr) diunduh pada tanggal 12 Januari 2022

akan dibawah ke BPN, kabupaten atau kota kemudian BPN akan diperiksa dalam warkah tanah sebelum dikeluarkannya sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah. Dengan adanya sertifikat tanah maka pemilik tanah yang sah akan dilakukan perlindungan hukum kepada siapapun yang coba menggunakan tanah tersebut yang merugikan pemilik tanah. Sertifikat tersebut menjadi bukti yang kuat terhadap siapapun yang menggugat terhadap kepemilikan tanah tersebut.

#### A. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap terhadap praktik mafia tanah?

#### B. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis Bagaimana pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk Menganalisis Bagaimana efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap terhadap praktik mafia tanah.

## 2. Metode

#### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.<sup>7</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>8</sup> Yuridis empiris (data hukum), Pendekatan yuridis, digunakan untuk melakukan identifikasi dengan pendekatan dalam perundang-undangan sebagai mana diatur undang-undang pendaftaran tanah. Sedangkan empiris, digunakan untuk menganalisis atau melakukan penelitian secara riil dalam lapangan dalam kehidupan yang ada dimasyarakat. Demikian pendekatan yuridis empiris yaitu, sebuah metode penelitian hukum dengan mengumpulkan data tidak saja studi kepustakaan tetapi juga penelitian lapangan dengan masyarakat secara riil atau nyata.<sup>9</sup> Dengan demikian dalam penelitian ini di samping akan dikaji secara teori (law in book), juga dikaji bagaimana yang terjadi di masyarakat (law in action), dengan kata lain hukum tidak hanya dilihat sebagai suatu entitas normatif yang

---

<sup>7</sup> Suharsimi Arikunto. 2012. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. 126

<sup>8</sup> Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. 15

<sup>9</sup> Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Sripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju. 63

mandiri atau isoterik, melainkan justru harus dilihat sebagai bagian riil dari sistem sosial yang berkaitan dengan variable social yang lain.<sup>10</sup> Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dalam pelaksanaannya di masyarakat perlu diteliti apa saja yang menjadi hambatan, kendala, sehingga menjadi tantangan tersendiri dalam mewujudkan kepastian hukum.

Jenis data yang dipergunakan yakni data primer, yaitu data yang diperoleh di lapangan sebagai data utama. Selain itu penggunaan data sekunder juga digunakan, yaitu diperoleh melalui studi kepustakaan, studi dokumenter maupun aturan-aturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang berfungsi untuk menunjang kelengkapan data primer.<sup>11</sup> Teknik pengumpulan data pada penelitian ini berupa bahan hukum, antara lain:

- a. Bahan hukum primer Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan, khususnya terkait pendaftaran tanah, serta pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- b. Bahan hukum sekunder Bahan hukum sekunder dapat memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, seperti pendapat para sarjana, majalah-majalah berita tanah buku-buku karya ilmiah para sarjana, dan hasil-hasil penelitian yang membahas mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pokok bahasan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang dapat mendukung dan memberikan penjelasan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya kamus bahasa Indonesia, ejaan yang disempurnakan, dan kamus bahasa Inggris.

Setelah data penelitian diperoleh, kemudian dilakukan suatu analisa yang dihubungkan dengan masalah-masalah yang ada untuk kemudian ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara obyektif.

## B. Pengumpulan Data

Data dalam suatu penelitian adalah merupakan bahan yang akan dipergunakan dalam menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Oleh karena itu, data-data tersebut harus dikumpulkan agar permasalahan dalam penelitian itu dapat dipecahkan. Pada penelitian ini jenis data yang dikumpulkan dibagi menjadi dua jenis data yaitu data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a) Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>12</sup> Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan yang akan dicari

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto. 1988. *Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum*. Jakarta: Bina Aksara. 9

<sup>11</sup> Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing. 295.

<sup>12</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara. 81

jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan oleh responden.

b) Studi Kepustakaan Merupakan kegiatan mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh penelitian.<sup>13</sup>

Penelitian yuridis empiris ini menggunakan data primer dan sekunder, yaitu: 1.

Data primer

Data primer yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur baik dengan penyelenggara program PTSL yaitu BPN maupun masyarakat yang mengikuti program PTSL.

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu :

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari norma atau kaedah dasar, peraturan perundang-undangan, terkait dengan topik masalah yang dibahas, antara lain:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- d. Instruksi Presiden(Inpres) Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku atau semua informasi yang relevan dengan permasalahan hukum. Jadi bahan hukum sekunder adalah hasil kegiatan teoretis akademis yang mengimbangi kegiatan-kegiatan praktik legislatif (atau praktik yudisial juga).<sup>14</sup> Termasuk bahan hukum sekunder antara lain buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, bulletin-bulletin atau terbitan-terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi dan lain-lain. Bahan-bahan hukum sekunder ini memang bukan merupakan hukum yang berlaku, akan tetapi dalam maknanya yang materiil, bahan-bahan hukum sekunder ini memang merupakan bahan yang berguna sekali untuk meningkatkan mutu hukum positif yang berlaku.

---

<sup>13</sup> M. Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 101

<sup>14</sup> Soetandyo Wignjosoebroto. 2002. *Hukum (Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya)*, ELSAM dan HUMA. Jakarta, 2002. 155

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya, kamus dan ensiklopedia.

### C. Pengolahan Data

Pengolahan data harus sesuai dengan keabsahan data.<sup>15</sup> Cara Kualitatif artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.<sup>16</sup> Adapun tahapan-tahapan dalam menganalisis data yaitu :

1. Editing/edit adalah kegiatan yang dilakukan setelah menghimpun data dilapangan. Proses ini menjadi penting karena kenyataannya bahwa data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, ada diantaranya yang kurang bahkan terlewatkan.<sup>17</sup>
2. Calssifying/klasifikasi adalah agar penelitian ini lebih sistematis, maka data hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu, yaitu berdasarkan pertanyaan dalam rumusan masalah, sehingga data yang diperoleh benar-benar memuat informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
3. Verifikasi data adalah mengecek kembali data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti.<sup>18</sup>

### D. Analisis Data

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan arti apa-apa bagi tujuan suatu penelitian. Penelitian belum dapat ditarik kesimpulan bagi tujuan penelitiannya, sebab data itu masih merupakan data mentah dan masih diperlukan usaha atau upaya untuk mengolahnya. Proses yang dilakukan adalah dengan memeriksa, meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah data dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Setelah data diolah dan dirasa cukup maka selanjutnya disajikan dalam bentuk narasi dan dalam bentuk tabel. Setelah data terkumpul lengkap dan telah diolah dengan menggunakan narasi ataupun tabel maka selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan pengaturan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang “Kajian Hukum Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Pemberantasan Praktik Mafia Tanah. Bahan-bahan Hukum yang ditemukan terkait dengan topik yaitu menjadi landasan dalam menganalisis data dalam penelitian ini.

---

<sup>15</sup> Andi Prastowo. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press. 236

<sup>16</sup> Tim penyusun. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah*. 48

<sup>17</sup> Suharsimi Arikunto. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rieneka Cipta. 182

<sup>18</sup> Lexy J. Moloeng. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosdakarya. 104

### 3. Hasil Penelitian

#### A. Pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 19 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 Agraria, yang selanjutnya dapat juga disebut dengan singkatan UUPA. Setahun kemudian diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, dan dinyatakan mulai berlaku 23 maret 1961.<sup>19</sup>

Penyempurnaan juga atas dasar peraturan yang sama yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah. Dengan berlakunya peraturan ini maka PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Walaupun demikian, ketentuan pasal peralihannya menyatakan bahwa semua perundang-undangan sebagai pelaksana PP No. 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang itu tidak bertentangan atau diubah atau di ganti berdasarkan PP ini. Setelah berlaku 36 tahun PP no. 10 Tahun 1961 dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.<sup>20</sup>

Dalam PP No. 24 Tahun 1997, yang menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana telah ditetapkan pada UUPA Pasal 19, yaitu pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan, suatu *rechtskadaster* atau *legal cadastre*.<sup>21</sup>

PP No. 24 Tahun 1997 dalam pasal 3 menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>22</sup>
- d. Dapat diketahui dari penjelasan diatas bahwa pendaftaran tanah pada prinsipnya bertujuan untuk memungkinkan kepada siapa pun, guna dapat mengetahui dengan mudah hal- hal apa saja yang ingin diketahui berkenaan dengan sebidang tanah, selain itu untuk menjamin kepastian hukum yaitu untuk memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah itu dapat

<sup>19</sup> I ketut Oka Setiawan. 2020. *Hukum Agraria*. Bandung: Pustaka Reka Cipta. 161

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> Boedi Harsono. *Op.cit.* 475

<sup>22</sup> *Ibid.* 475



dengan mudah membuktikan dirinya bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut.<sup>23</sup>

Suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah maupun oleh para pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia merupakan kegiatan pendaftaran tanah.<sup>24</sup> Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang meliputi:<sup>25</sup>

- a. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, penyajian data fisik suatu bidang tanah;
- b. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, penyajian data yuridis suatu bidang tanah;
- c. Penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak;
- d. Pencatatan terhadap perubahan data fisik dan data yuridis.

Pembuktian kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan keterangan saksi, yakni keterangan dari orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah bersangkutan, atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya oleh pejabat yang berwenang (Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan). Dengan demikian, dapat dilihat bahwa dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 nampak adanya usaha untuk mempermudah masyarakat dalam memperoleh tanda bukti hak milik. Ini dapat dilihat dengan adanya ketentuan, bahwa jika bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada sama sekali.

Karena pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, dan pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Mengenai hak-hak atas tanah yang dimiliki seseorang, Undang-undang mewajibkan kepada para pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya.<sup>26</sup>

Ketentuan pokok dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang tetap dipertahankan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : 1) Tujuan dan sistem pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dan 2) Sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. 3) Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah, dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disamping mencabut juga menyempurnakan substansi Peraturan

---

<sup>23</sup> Bachtiar Effendy.1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni. 42

<sup>24</sup>Dian Aries Majiburohman. 2018. *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Jurnal Bhumi, Vol. 4 No. 1, hal 88

<sup>25</sup> Aartje Tehupeiory. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Swadaya Grup. 6-7

<sup>26</sup> Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. 154.

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah diartikan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>27</sup>

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:

- a. Adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).
- b. Pembentukan Panitia Ajudikasi. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.
- c. Peraturan peta dasar pendaftaran Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

Dahulu, kegiatan ini memang belum masal dan tidak dipublikasikan, sehingga masyarakat yang mengetahui hanya sebagian kecil. Namun, kini program PTSL dipublikasikan sehingga masyarakat yang semula tidak mengetahui menjadi tahu. Saat ini Pemerintah sedang giat melakukan pembuatan sertifikat masal, yang dinamakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kegiatan ini sebelumnya pernah dilakukan dengan nama PRONAS/PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria) atau adjudikasi.<sup>28</sup>

Berbeda dengan pendaftaran tanah sistematis melalui adjudikasi, PRONA dilaksanakan sebagai bagian dari kegiatan pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan sehingga dalam pelaksanaannya tidak dibentuk Panitia khusus. Pelaksanaan PRONA ini, merupakan usaha dari pemerintah untuk memberikan stimulasi kepada pemegang hak atas tanah agar berpartisipasi dengan melakukan pensertipikatan atas tanahnya dan berusaha membantu menyelesaikan sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Stimulasi dilakukan dengan memberikan kepada masyarakat tersebut fasilitasi dan kemudahan, serta pemberdayaan organisasi dan SDM. Pengertian PRONA adalah "Semua kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan dengan

<sup>27</sup> Samun Ismaya. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 93

<sup>28</sup> Mudakir Iskandar Syah. *Op.cit.* 43-44

suatu subsidi di bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertifikatan tanah secara massal dalam rangka membantu masyarakat golongan ekonomi lemah". Stimulasi dilakukan dengan memberikan kepada masyarakat tersebut fasilitasi dan kemudahan, serta pemberdayaan organisasi dan SDM.<sup>29</sup> Dalam periode 1995 s/d 2001, dengan bantuan Bank Dunia, Indonesia melaksanakan proyek pensertifikatan tanah melalui program ILAP (Indonesian Land Administration 3 Project). Dukungan Bank Dunia untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah ini berlanjut melalui program LMPDP (Land Management and Policy Development Project) yang dilaksanakan tahun 2004 s/d 2009.

Tujuan PRONA yaitu upaya dalam melaksanakan Garis-garis Besar Haluan Negara dan Catur Tertib di bidang pertanahan, khususnya dalam pemberian sertifikat kepada masyarakat yang belum memilikinya. Kelemahan dari PRONA yaitu sejak 1981 hingga 2016 ternyata hanya berhasil menyertifikatkan tanah sebanyak 44% saja, sehingga masih kurang 56% di seluruh Indonesia. Upaya percepatan pendaftaran tanah melalui PRONA tidak mencapai target sehingga digagas pada tahun 2015. Sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria.<sup>30</sup>

## B. Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Memberantas Praktik Mafia Tanah

Menurut Nurdin Usman, Implementasi bukan sekedar aktivitas, namun suatu kegiatan atau aktivitas yang terencana serta untuk mencapai tujuan kegiatan atau aktivitas. Pengertian implementasi merupakan sesuatu yang bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau juga aktivitas yang dilakukan dengan secara sistematis serta terikat oleh mekanisme.<sup>31</sup> Menurut Solichin Abdul Wahab, pengertian implementasi merupakan yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan telah atau sudah ditentukan dalam keputusan kebijakan dan segala tindakan yang dilakukan, baik itu individu maupun kelompok di dalam pemerintah atau juga swasta.<sup>32</sup> Menurut Hanifah Harsono, pengertian implementasi merupakan Pengembangan kebijakan didalam rangka penyempurnaan pada suatu program, serta suatu proses untuk dapat melaksanakan kebijakan menjadi tindakan kebijakan dari politik ke dalam administrasi.<sup>33</sup>

Faktor yang mempengaruhi keberhasilan implementasi program yaitu menurut Van Meter dan Van Horn (1975) ada 6 variabel yang mempengaruhi keberhasilan implementasi suatu program yaitu (1) standar dan sasaran kebijakan; (2)

---

<sup>29</sup> Wahyuni. *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Alternatif Penyelesaiannya*. Sumatera Utara. 8

<sup>30</sup> Isdiyana Kusuma Ayu. 2019. *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*. 339

<sup>31</sup> Usman & Nurdin. 2002. *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 70

<sup>32</sup> Abdul, Wahab Solichin. 1997. *Analisis Kebijaksanaan dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara. 63

<sup>33</sup> Harsono. 2002. *Implementasi Kebijakan dan Politik*. Bandung : PT. Mutiara Sumber Widya. 67

sumber daya; (3) hubungan antar organisasi; (4) karakteristik agen pelaksana; (5) disposisi implementor; (6) kondisi sosial, ekonomi, politik. Grindle (1980) juga mengatakan implementasi kebijakan merupakan proses tindakan administrative umum yang perlu diperiksa sampai level program yang spesifik, dan keberhasilan maupun kegagalannya dilihat dari kemampuan implementor untuk menjalankan suatu program sesuai desain yang dibuat di awal (Librasti, Chika Zafa; Basri, 2020)

Sertifikat tanah sangatlah penting karena menjadi bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah. Namun faktor biaya menyebabkan pemilik tanah seringkali menunda untuk melakukan sertifikasi. Akibatnya pemilik tanah tidak memiliki jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanahnya sehingga tanahnya rawan direbut dan dikuasai pihak lain secara tidak sah. Kondisi ini menjadi pemicu terjadinya sengketa tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, sertifikasi tanah secara gratis melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dari Kementerian ATR/ BPN berperan penting untuk mencegah terjadinya mafia tanah. Program tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>34</sup> Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa “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” (Pasal 1 angka 2). PTSL telah dilaksanakan sejak 2018 dan akan terus dilakukan hingga 2025. Sertifikasi yang ditargetkan pada tahun 2020 sebanyak 10 juta bidang tanah, sedangkan pada tahun 2021 ada sekitar 9 juta bidang tanah. Dari target tersebut, hingga awal Mei 2021 telah tercapai sebanyak 20%, dengan jumlah sertifikat yang diterbitkan sebanyak 1,8 juta sertifikat dan telah dilakukan pendataan sebanyak 3,4 juta bidang tanah. Diharapkan pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia telah memiliki sertifikat.<sup>35</sup>

Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor :01/Juknis/D.VII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, dijelaskan pengertian mafia tanah adalah “Individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan”. Para mafia tanah masih membayangi tata kelola pertanahan di Indonesia. Berbagai celah dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu salah satu yang paling banyak ditemukan yakni pemalsuan dokumen kepemilikan tanah. Menteri Agraria dan Tata Ruang Sofyan Djalil mengatakan, “celah besar yang dimanfaatkan oleh para mafia tanah yakni belum lengkapnya data pendaftaran tanah di Indonesia. Keberadaan mafia tanah masih menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya masalah pertanahan di Indonesia. Mafia tanah memanfaatkan kelangkaan tanah dan kealpaan pihak-pihak terkait pertanahan untuk

---

<sup>34</sup> Dian Cahyaningrum. 2021. *Pemberantasan Mafia Tanah*. Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis. Vol XIII. No 23

<sup>35</sup> *Ibid*

berbagai kepentingan (Pratiwi, 2021).<sup>36</sup> Untuk mengukur ketercapaian target pada sasaran strategis ini, pengukuran dilakukan dengan 3 (tiga) indikator kinerja yaitu persentase berkurangnya jumlah sengketa, konflik, dan perkara bidang tata ruang dan pertanahan, persentase cakupan peta dasar pertanahan, dan persentase jumlah tanah yang terdaftar. Dalam mencapai kinerja tersebut dilakukan melalui 3 (tiga) program yaitu Program Penanganan Masalah Agraria dan Tata Ruang, Program Pengembangan Infrastruktur Keagrarian dan Program Penataan Hubungan Hukum Keagrarian.<sup>37</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Bidang Pendaftaran Tanah Kabupaten Minahasa Tenggara, mengenai pencapaian tujuan program PTSL yaitu untuk menciptakan desa lengkap, dimana seluruh bidang tanah yang ada di dalam batas administrasi kelurahan atau desa, itu sudah terpetakan dan sudah memiliki sertifikat tanah sesuai Nawacita Presiden Jokowi bahwa semua tanah di Indonesia harus bersertifikat sehingga masyarakat pemilik tanah dapat memiliki kepastian hukum atas tanahnya.<sup>38</sup>

Terdapat 3 (tiga) faktor keberhasilan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pertama, dengan diterbitkannya Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia, Presiden menginstruksikan kepada 12 Kementerian dan Lembaga, serta Para Gubernur dan Bupati/Walikota untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan percepatan PTSL. Dengan dukungan tersebut, Kementerian berhasil melaksanakan pendaftaran tanah yang melebihi target. Kedua, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis yang pada intinya menyepakati penganggaran biaya pelaksanaan PTSL yang tidak tertampung dalam Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Belanja Desa (APBDes) untuk dianggarkan ke dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) sesuai dengan kemampuan masing-masing daerah. Ketiga, peran serta pemerintah daerah yang mendapatkan benefit berupa kenaikan Pendapatan Asli Daerah karena pelaksanaan PTSL.<sup>39</sup>

Persentase berkurangnya jumlah sengketa, konflik, dan perkara bidang tata ruang dan pertanahan. Target pengurangan jumlah sengketa, konflik dan perkara bidang tata ruang dan pertanahan tahun 2019 sebesar 1.657 kasus (74%). Sepanjang tahun berjalan, kasus yang diterima dari laporan masyarakat pada tahun 2019 tersebut jauh melebihi jumlah kasus yang ditargetkan yaitu 7.608 kasus. Dari 7.608 kasus yang ditangani tersebut, 2.329 kasus diantaranya telah selesai dan terdiri atas penyelesaian sengketa sebanyak 2.172 kasus, konflik sebanyak 43 kasus dan perkara sebanyak 114

---

<sup>36</sup> Rahmat Ramadhani. 2022. *Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi Covid-19*. Sumatra Utara: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah. 2

<sup>37</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Op.cit.* 48

<sup>38</sup> Ebenheazer. 2022. Kepala Seksi Bidang Pendaftaran Tanah Kabupaten Minahasa Tenggara

<sup>39</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 51-52

kasus. Berdasarkan jumlah kasus yang masuk sebanyak 7.608 kasus dan telah diselesaikan sebanyak 2.329 kasus maka persentase pengurangan kasus sebesar 30,61%, sehingga capaian kinerja berdasarkan target yang ditetapkan sebanyak 1.657 kasus maka persentase capaian kinerja tersebut sebesar 140,56%.<sup>40</sup>

Realisasi penanganan sengketa, konflik dan perkara yang mencapai 104,02% disebabkan oleh banyaknya kasus-kasus baru yang muncul, sehingga penanganan yang dilakukan oleh Kementerian terhadap kasus-kasus tersebut melebihi target yang telah diperkirakan berdasarkan database sengketa, konflik, dan perkara. Selain itu, terdapat kasus-kasus yang penanganannya tidak memerlukan anggaran, seperti kasus-kasus sengketa yang dapat diselesaikan dalam rapat biasa tanpa melibatkan instansi luar.<sup>41</sup>

Program Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang dijalankan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) diyakini dapat menekan sengketa dan konflik pertanahan yang terjadi di tengah masyarakat. Teti Rohatiningsih, Anggota Komisi II DPR RI, mengatakan bahwa PTSL memungkinkan seluruh bidang tanah masyarakat terdaftar dan bersertifikat. Dengan begitu, celah untuk praktik mafia tanah akan semakin tertutup. Jika seluruh bidang tanah sudah terdaftar dan terbit sertifikatnya, maka itu bisa menjadi pegangan masyarakat, karena tanah adalah aset penting yang harus dijaga,” Seperti diketahui, PTSL merupakan salah satu Program Strategis Nasional (PSN) yang dikerjakan oleh Kementerian ATR/BPN untuk memerangi praktik mafia tanah di tengah masyarakat. Kementerian ATR/BPN berkomitmen melaksanakan kegiatan pencegahan dan pemberantasan mafia tanah dengan melakukan layanan pertanahan yang berbasis digital. Jika semuanya sudah digital, mafia tanah akan sulit untuk mencari celah, karena semua datanya sudah masuk sistem.<sup>42</sup>

Sofyan A. Djalil mengaku optimis Efektivitas sertipikat tanah elektronik dalam memberantas mafia tanah. Menurut Sofyan A. Djalil, celah dari penipuan atau pemalsuan sertipikat tanah mayoritas berasal dari aktivitas jual beli tanah. Biasanya, saat jual beli berlangsung, sertipikat tanah yang asli berpindah tangan dan itulah celah pemalsuan sertipikat dimulai. Ketika sertipikat tanah elektronik telah siap dan meluas sepenuhnya di Indonesia, pemalsuan sertipikat bisa dihindari. “Ketika sertipikat elektronik sudah ada, masyarakat tetap memegang sertipikat yang asli namun sudah berstempel resmi dari BPN,” tutur Sofyan A. Djalil.<sup>43</sup>

Sofyan A. Djalil juga senantiasa berpesan kepada masyarakat untuk terus waspada terhadap sindikat mafia tanah, jangan sampai sertipikat tanah yang asli berpindah tangan tanpa pengawasan. Selain itu, masyarakat juga diharapkan untuk

---

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> *Ibid.* 51

<sup>42</sup> Yanita Petriella. 2021. *Program ini Diklaim Bisa Kurangi Praktik Mafia Tanah*. Jakarta: Bisnis.com

<sup>43</sup> Rahmat Mauliady. 2021. *Berantas Mafia Tanah, Sofyan Djalil Pilih Terapkan Layanan Digital*. Jakarta: Pontas.id

memastikan kredibilitas makelar tanah dan PPAT ketika akan melakukan aktivitas jual beli tanah agar terhindar dari penipuan mafia tanah.<sup>44</sup>

Di dalam suatu negara, konflik pertanahan sendiri dapat terjadi karena adanya jumlah lahan yang minim sedangkan pertumbuhan penduduk semakin tinggi sehingga hal-hal seperti mafia tanah sebenarnya juga akan sulit dibendung. Namun, hal tersebut menjadi semakin mengkhawatirkan karena sengketa tanah semakin lama semakin bermacam-macam ragamnya dan juga kian kompleks sehingga dapat mempengaruhi adanya perkembangan dari keinginan akan tanah. Hal itu membuat banyaknya pemberitaan mengenai mafia tanah semakin meruak, karena adanya berbagai macam permasalahan baru dan modus pelik yang muncul seiring dengan berkembangnya penduduk. Tidak sedikit masyarakat yang mengalami kerugian atau penipuan dalam kasus sengketa tanah, dikarenakan adanya tangan-tangan nakal dari mafia tanah yang terus merajalela. Kepastian hukum juga menjadi salah satu teori yang dapat diterapkan pada persoalan pertanahan yang sangat pelik ini, terutama terkait tujuan utama kepastian hukum yang diharapkan dapat memberikan rasa aman kepada masyarakat dengan terlindunginya hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat (Pranoto, 2020).<sup>45</sup>

#### 4. Kesimpulan

1. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan program PTSL ini meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di Indonesia 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 tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018 tentang percepatan PTSL. Saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 51 juta bidang tanah telah terdaftar. Program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.
2. Belum adanya jaminan kepastian hukum dan lambannya proses pendaftaran tanah juga seringkali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia, dengan demikian program ini bertujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah agar masyarakat dapat memperoleh hak legalitas dari kepemilikan tanahnya sehingga konflik seperti praktik mafia tanah dapat dihindari. Meskipun berbagai regulasi sebagai payung hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun dalam tataran implementasi, masih terdapat hambatan-habatan dalam pelaksanaan PTSL yang berorientasi

---

<sup>44</sup> *Ibid*

<sup>45</sup> *Ibid*

target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas. Hambatan ini di antaranya adalah Biaya Pajak atas Tanah (PPH dan BPHTB), Sumber Daya Manusia, dan masalah pengumuman data fisik dan data yuridis dan penerapan asas kontradiktur delimitasi, dari hambatan-hambatan ini dideskripsikan dan memberikan solusi terhadap pelaksanaan PTSL.

## Referensi

- Jarot Widya Muliawan. 2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Yogyakarta, Buku Litera Yogyakarta.
- Margareta Sevilla Rosa Angelin. (dkk.) 2021. Kasus Mafia Tanah yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan. Vol 1.
- Suharsimi Arikunto. 2012. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Sripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto. 1988. *Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum*. Jakarta: Bina Aksara.
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- M. Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soetandyo Wignjosebroto. 2002. *Hukum (Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya), ELSAM dan HUMA*. Jakarta, 2002.
- Andi Prastowo. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.
- Suharsimi Arikunto. 2002. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Lexy J. Moloeng. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosdakarya.
- I ketut Oka Setiawan. 2020. *Hukum Agraria*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Bachtiar Effendy. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Dian Aries Majiburohman. 2018. *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. *Jurnal Bhumi*, Vol. 4 No. 1, hal 88
- Aartje Tehupeiorj. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Swadaya Grup.
- Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Samun Ismaya. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.



- Wahyuni. *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Alternatif Penyelesaiannya*. Sumatera Utara.
- Isdiyana Kusuma Ayu. 2019. *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*.
- Usman & Nurdin. 2002. *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Abdul, Wahab Solichin. 1997. *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Harsono. 2002. *Implementasi Kebijakan dan Politik*. Bandung : PT. Mutiara Sumber Widya.
- Dian Cahyaningrum. 2021. *Pemberantasan Mafia Tanah*. Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis. Vol XIII. No 23
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi Covid-19*. Sumatra Utara: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah.
- Yanita Petriella. 2021. *Program ini Diklaim Bisa Kurangi Praktik Mafia Tanah*. Jakarta: Bisnis.com
- Rahmat Mauliady. 2021. *Berantas Mafia Tanah, Sofyan Djalil Pilih Terapkan Layanan Digital*. Jakarta: Pontas.id