



Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende

Hendrikus Haipon

Fakultas Hukum Universitas Flores

hendrikushaipon2@gmail.com

Keywords:

Certificate; Proof of Strength

Abstract

The purpose of land registration carried out by the community is to ensure legal certainty as property rights over land owned by every citizen so that if it is claimed by an irresponsible party in the future, it can show the certificate in the government as proof of letter. Land registration carried out by the community is an obligation that must be carried out by all Indonesian citizens who own the land. Land registration has been regulated in the main agrarian law number 5 of 1960 for the sake of legal certainty, which is more clearly regulated in article 19 paragraph (2). Furthermore, the government issued government regulation number 24 of 1997 regarding land registration. The method of registration is carried out in two ways, namely: the first method is systematic, namely the activity of registering land for the first time which is carried out simultaneously which includes all objects of land registration that have not been registered in the territory or part of the territory of a village / kelurahan and the second method is systematic activities. land registration for the first time regarding one or several objects of land registration within the territory or part of a village / kelurahan, individually or in bulk.

Kata Kunci:

Sertifikat; Bukti Kekuatan

Abstrak

Tujuan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat adalah guna menjamin kepastian hukum sebagai hak milik atas tanah yang dimiliki oleh setiap warga negara agar apabila dikemudian hari diklaim oleh pihak yang tidak bertanggungjawab dapat menunjukan sertifikatnya di pemerintah sebagai alat bukti surat. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh masyarakat merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh seluruh warga negara indonesia yang memiliki tanah. Pendaftaran tanah telah diatur dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 demi kepastian hukum yang lebih jelasnya diatara dalam pasal 19 ayat (2). Lebih lanjut pemerintah mengeluarkan peraturan pemerintah nomor 24

tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Cara pendaftaran yang dilakukan melalui dua cara yaitu : cara pertama secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan dan cara yang kedua adalah secara sistematis kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal.

Pendahuluan

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai ketentuan pelaksana dari UUPA. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah itu prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, daerah demi daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta dasar pendaftaran.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ende, Propinsi Nusa Tenggara Timur, telah melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) guna pensertifikatan hak milik atas tanah. BPN Kabupaten Ende telah menargetkan penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap secara bertahap setiap tahunnya di Kabupaten Ende yang terdiri dari 21 Kecamatan. Dalam melaksanakan PTSL, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende berhadapan dengan masyarakat yang memiliki karakteristik adat istiadat yang masih sangat kental. Oleh karena keberadaan adat istiadat masih sangat kuat, sebagian besar tanah di wilayah Kabupaten Ende masih berstatus tanah ulayat yang dikuasai oleh suku-suku dan mayoritas hak atas tanah tersebut belum terdaftar di BPN Kabupaten Ende. Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah secara sah.

Untuk wilayah Kabupaten Ende masih banyak hak milik atas tanah yang belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ende. Oleh karena itu, pada awal tahun 2018 BPN Kabupaten Ende memprogramkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di 7 (tujuh) Kecamatan yang terdiri dari beberapa kelurahan dan desa dengan jumlah 1250 targetan pengumpulan data fisik dan 1000 targetan pengumpulan data yuridis. Tabel dibawah ini menggambarkan sasaran targetan

pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di 7 kecamatan dan Desa/Kelurahan tersebut antara lain : kecamatan Nangapanda desa Anaraja dan Penggajawa. Kecamatan Ende Timur Kelurahan Mautapaga, Kecamatan Maurole desa amausambi dan niranusa, kecamatan Ende Selatan kelurahan Kelurahan Tanjung, Kelurahan Mbongawani, Kelurahan Paupanda, dan Kelurahan Rukun Lima, Kecamatan Ndonga Desa Manulondo dan Desa Nanganesa Kecamatan Weawaria desa Mukusaki kecamatan Ndori desa Ratembangga. Semuanya baru dilaksanakan 458 bidang seharusnya 558 bidang.

Metode

1. Jenis dan pendekatan penelitian

a. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian sosiologis atau empiris, yakni meneliti langsung keadaan obyektif di lapangan terkait pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende.

b. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis artinya pendekatan dengan cara mempelajari data sekunder dalam bentuk norma atau aturan pendaftaran Hak atas tanah, UUPA, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dan juga data primer yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis melalui program nasional agraria.

2. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data primer, adalah data yang diperoleh dari kondisi obyektif yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende.

b. Data sekunder, adalah data yang diperoleh dari kepustakaan yang memuat tentang teori dan pendapat para ahli serta berbagai aturan yang berkaitan dengan

pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende.

3. Teknik Pengumpulan Data

Agar bisa mendapatkan data yang akurat, maka peneliti akan mengumpulkan data dengan teknik yaitu :

a) Pengumpulan data primer

Pengumpulan data primer dibuat melalui 2 teknik yaitu :

- 1) Wawancara (*interview*), yaitu mewawancarai langsung Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende yang di wakili Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende.
- 2) Pengamatan (*observasi*), yaitu dengan mencari berbagai berkas yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang di laksanakan oleh BPN Kabupaten Ende.

b) Pengumpulan data sekunder

Pengumpulan data sekunder dilaksanakan dengan mencari bahan-bahan kepustakaan seperti teori-teori para ahli dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

4. Analisis data

Agar memperoleh hasil akhir terhadap masalah yang diteliti ini, maka data yang telah diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan akan dianalisis secara deskriptif kualitatif dan kemudian akan dipaparkan dalam bentuk laporan secara sistematis, rasional, serta ilmiah.

5. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende.

Hasil dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende Ada dua cara pendaftaran hak atas tanah.

- a. Pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah

suatu desa/kelurahan. Pelaksanaan Pendaftaran ini didasarkan pada suatu rencana dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sistematis akan memuat daftar isian yang mencantumkan peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran, yang diumumkan selama 20 hari dan dilakukan di Kantor Desa atau Kelurahan dimana tanah itu terletak, hal ini dilakukan untuk memberi kesempatan pada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap penertiban sertifikat (Teguh Sutanto, 2014 : 58-59). Merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi 6 (enam) hal yaitu : pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk surat bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal (Jayadi Setiabudi, 2012 :67).

Dalam melaksanakan PTSL, para petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende meminta para pemilik bidang tanah di tempat sasaran pelaksanaan PTSL untuk memenuhi beberapa syarat agar bisa menjadi peserta PTSL.

Syarat-syarat tersebut antara lain Dokumen kependudukan berupa Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk.

- a. Surat tanah yang bisa berupa leter C, akta jual beli, akta hibah, atau berita acara kesaksian.
- b. Tanda batas tanah yang telah terpasang. Namun perlu diingat bahwa tanda batas tanah sudah harus mendapatkan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan.
- c. Bukti Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).
- d. Surat Permohonan atau surat Pernyataan Peserta. (Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende pada tahun 2019)

Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende yang telah dilaksanakan di Kecamatan Maurole, Kecamatan Nangapanda, Kecamatan Ende Timur, Kecamatan Ende Selatan, Kecamatan Ndonga, Kecamatan, Wewaria, dan Kecamatan Ndori pada tahun 2018 sebagai berikut :

a. Kecamatan Maurole

Di kecamatan Maurole, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menargetkan pelaksanaan 235 Peta Bidang Tanah (PBT) dengan pembagian 170 targetan PBT di Desa Mausambi dan 65 targetan PBT di Desa Niranusa. Sedangkan untuk Targetan Yuridis, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menargetkan 165 Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) di Kecamatan Maurole dengan rincian pembagian 100 targetan SHAT di Desa Mausambi dan 65 targetan SHAT di Desa Niranusa sebagai berikut :

No	Desa/ Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Pemetaan n	Puldadi s	Pemberkasa n
1.	Mausambi	170	100	0	0	0	0
2.	Niranusa	65	65	61	61	55	56

Keterangan :

- 1) PBT : Peta Bidang Tanah
- 2) SHAT : Sertifikat Hak Atas Tanah
- 3) Puldadis : Pengumpulan Data Yuridis
- 4) Angka 0 (nol) menunjukkan bahwa tidak adanya capaian atau progress dari hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dilakukan oleh petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende di wilayah tersebut (Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende Tahun 2019)

Berdasarkan tabel di atas, Di Desa Mausambi, dari 170 Target Peta Bidang Tanah (PBT) dan 100 Target Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT), petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende sama sekali tidak mendapatkan hasil survei, pemetaan, pengumpulan data yuridis, dan pemberkasan. Sedangkan di Desa Niranusa, dari 65 target Peta Bidang Tanah, petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende telah melakukan survei di 61 bidang tanah dan telah dilakukan pemetaan dengan jumlah 61 pemetaan

bidang tanah. Untuk targetan yuridis atau Target Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT), telah dilakukan pengumpulan data yuridis sebanyak 55 dan 56 pemberkasan hak milik atas tanah.

Secara keseluruhan, di Kecamatan Maurole, BPN Kabupaten Ende telah melaksanakan 61 pemetaan bidang tanah (data fisik) dan mengumpulkan 55 data yuridis hak atas bidang tanah dari jumlah targetan 235 Peta Bidang Tanah (PBT) sebagai targetan fisik dan 165 Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT) sebagai targetan yuridis. Berdasarkan data tersebut, penulis berpendapat bahwa hasil pelaksanaan PTSL di Kecamatan ini belum maksimal sesuai dengan targetan yang telah ditentukan oleh BPN Kabupaten Ende. Pendapat penulis berlandaskan pada capaian hasil pelaksanaan PTSL yang telah dilakukan oleh BPN Kabupaten Ende di Kecamatan Maurole pada tahun 2018.

b. Kecamatan Nangapanda

Di Kecamatan Nangapanda, Badan Pertanahan Nasional menargetkan pelaksanaan 120 Peta Bidang Tanah (PBT) dengan pembagian 50 targetan PBT di Desa Anaraja dan 70 targetan PBT di Desa Penggajawa. Sedangkan untuk Targetan Yuridis, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menargetkan 120 Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) di Kecamatan Nangapanda dengan rincian pembagian 50 targetan SHAT di Desa Anaraja dan 70 targetan SHAT di Desa Penggajawa.

Setelah dilaksanakannya pendaftaran hak milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende pada bulan april 2018, peneliti menemukan hasil pelaksanaan sebagai berikut :

No	Desa	Target PBT	Target SHAT	Survei	Pemetaan	Puldadis	Pemberkasan
1.	Penggajawa	70	70	71	70	18	18
2.	Anaraja	50	50	49	50	28	28

(Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende Tahun 2019)

Berdasarkan tabel di atas, di Desa Penggajawa, dari 70 target Peta Bidang Tanah, petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende telah melakukan survei di 71 bidang tanah dan telah dilakukan pemetaan dengan jumlah 70 bidang tanah. Untuk targetan yuridis atau Target sertifikat hak atas

tanah, telah dilakukan pengumpulan data yuridis sebanyak 18 dan 18 pemberkasan hak milik atas tanah.

Sedangkan di Desa Anaraja, dari 50 target Peta Bidang Tanah, petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende telah melakukan survei di 49 bidang tanah dan telah dilakukan pemetaan dengan jumlah 50 bidang tanah. Untuk targetan yuridis atau Target sertifikat hak atas tanah, telah dilakukan pengumpulan data yuridis sebanyak 28 dan 28 pemberkasan hak milik atas tanah.

Secara keseluruhan, di Kecamatan Nangapanda, BPN Kabupaten Ende telah melaksanakan 120 pemetaan bidang tanah (data fisik) dan mengumpulkan 46 data yuridis hak atas bidang tanah dari jumlah targetan 120 Peta Bidang Tanah (PBT) sebagai targetan fisik dan 120 targetan Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT) sebagai targetan yuridis. Berdasarkan data tersebut, penulis berpendapat bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende telah maksimal melaksanakan pemetaan bidang tanah (fisik) di Kecamatan Nangapanda pada tahun 2018, karena BPN Kabupaten Ende mampu mencapai seluruh targetan Peta Bidang Tanah (PBT) yang telah ditargetkan sebanyak 120 PBT. Sedangkan untuk capaian pengumpulan data yuridis, penulis berpendapat bahwa BPN Kabupaten Ende belum maksimal dalam mencapai targetan yang telah ditentukan, sebab dari 120 targetan pengumpulan data yuridis di Kecamatan Nangapanda pada tahun 2018, BPN Kabupaten Ende hanya mampu mengumpulkan 46 data yuridis bidang tanah. Pendapat penulis ini berlandaskan pada capaian hasil pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang telah dilakukan oleh BPN Kabupaten Ende di Kecamatan Nangapanda pada tahun 2018.

c. Kecamatan Ende Timur

Di Kecamatan Ende Timur, khususnya Kelurahan Mautapaga, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menargetkan pelaksanaan 200 Peta Bidang Tanah (PBT) dan 155 target Sertifikat Hak Atas Tanah. Setelah dilaksanakannya pendaftaran hak milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende Mei 2018, peneliti menemukan hasil pelaksanaan sebagai berikut :

Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Pemetaan	Puldadis	Pemberkasan
Mautapaga	200	155	158	158	149	148

(Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Pada Tahun 2019)

Berdasarkan tabel di atas, di Kelurahan Mautapaga, dari 200 target Peta Bidang Tanah, petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende telah melakukan survei di 158 bidang tanah dan telah dilakukan pemetaan dengan jumlah 158 bidang tanah. Untuk targetan yuridis atau Target sertifikat hak atas tanah, telah dilakukan pengumpulan data yuridis sebanyak 149 dan 148 pemberkasan hak milik atas tanah.

Secara keseluruhan, di Kecamatan Ende Timur, BPN Kabupaten Ende telah melaksanakan 158 pemetaan bidang tanah (data fisik) dan mengumpulkan 149 data yuridis hak atas bidang tanah dari jumlah targetan 200 Peta Bidang Tanah (PBT) sebagai targetan fisik dan 155 Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT) sebagai targetan yuridis. Berdasarkan data tersebut, penulis berpendapat bahwa hasil pelaksanaan PTSL di Kecamatan ini belum maksimal sesuai dengan targetan pelaksanaan PTSL yang telah ditentukan oleh BPN Kabupaten Ende pada tahun 2018. Pendapat penulis berlandaskan pada capaian hasil pelaksanaan PTSL yang telah dilakukan oleh BPN Kabupaten Ende di Kecamatan Ende Timur pada tahun 2018, lalu disesuaikan kembali dengan jumlah tergetan yang telah ditentukan oleh BPN Kabupaten Ende sebelum dilaksanakannya program PTSL di Kecamatan Ende Timur pada tahun 2018.

d. Kecamatan Ende Selatan

Di Kecamatan ini, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menargetkan pelaksanaan 220 Peta Bidang Tanah (PBT) dengan pembagian 150 targetan PBT di Kelurahan Tanjung, 20 targetan PBT di kelurahan Mbongawani, 30 targetan PBT di Kelurahan Paupanda, dan 20 targetan PBT di Kelurahan Rukun Lima. Sedangkan untuk Targetan Yuridis, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menargetkan 195 Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) di Kecamatan Ende Selatan dengan rincian pembagian 125 targetan SHAT di Kelurahan Tanjung, 20 targetan SHAT di Kelurahan Mbongawani, 30 targetan SHAT di Kelurahan Paupanda, dan 20 targetan SHAT di Kelurahan Rukun Lima

Setelah dilaksanakannya pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende pada bulan Juni 2018, peneliti menemukan hasil pelaksanaan sebagai berikut :

No	Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Pemetaan	Puldadis	Pemberkasan
1.	Paupanda	30	30	0	0	0	0
2.	Rukunlima	20	20	0	0	0	0
3.	Tanjung	150	125	109	109	108	96
4.	Mbogawani	20	20	0	0	0	0

(Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Pada Tahun 2019)

Berdasarkan tabel di atas, dari 4 kelurahan yang berada di dalam Wilayah Kecamatan Ende Selatan, yaitu kelurahan Paupanda, Kelurahan Rukun Lima, Kelurahan Tanjung, dan Kelurahan Mbogawani, 3 kelurahan diantaranya sama sekali tidak memperoleh hasil (Kelurahan Paupanda, Kelurahan Rukun Lima, dan Kelurahan Mbogawani). Sedangkan Kelurahan Tanjung, dari 150 target Peta Bidang Tanah, petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende telah melakukan survei di 109 bidang tanah dan telah dilakukan pemetaan dengan jumlah 109 bidang tanah. Untuk targetan yuridis atau Target sertifikat hak atas tanah, telah dilakukan pengumpulan data yuridis sebanyak 108 dan 96 pemberkasan hak milik atas tanah.

Secara keseluruhan, di Kecamatan Ende Selatan, BPN Kabupaten Ende telah melaksanakan 109 pemetaan bidang tanah (data fisik) dan mengumpulkan 108 data yuridis hak atas bidang tanah dari jumlah targetan 220 Peta Bidang Tanah (PBT) sebagai targetan fisik dan 195 Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT) sebagai targetan yuridis. Berdasarkan data tersebut, penulis berpendapat bahwa hasil pelaksanaan PTSL di Kecamatan ini belum maksimal sesuai dengan targetan yang telah ditentukan oleh BPN Kabupaten Ende.

e. Kecamatan Ndona

Di Kecamatan Ndona, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menargetkan pelaksanaan 200 Peta Bidang Tanah (PBT) dengan pembagian 150 targetan PBT di Desa Manulondo dan 50 targetan PBT di Desa Nangesa. Sedangkan untuk Targetan Yuridis, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menargetkan 170 Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) di Kecamatan Maurole dengan rincian pembagian 120 targetan SHAT di Desa Manulondo dan 50 targetan SHAT di Desa Nangesa.

Setelah dilaksanakannya pendaftaran hak milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende pada bulan juli 2018, peneliti menemukan hasil pelaksanaan sebagai berikut :

No	Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Pemetaan	Puldadis	Pemberkasan
1.	Nangesa	50	50	0	0	0	0
2.	Manulondo	150	120	47	44	41	12

(Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende Pada Tahun 2019)

Berdasarkan tabel di atas, di Desa Nangesa, dari 50 Target Peta Bidang Tanah (PBT) dan 50 Target Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT), petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende sama sekali tidak mendapatkan hasil survei, pemetaan, pengumpulan data yuridis, dan pemberkasan. Sedangkan di Desa Manulondo, dari 150 target Peta Bidang Tanah, petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende telah melakukan survei di 47 bidang tanah dan telah dilakukan pemetaan dengan jumlah 44 bidang tanah. Untuk targetan yuridis atau Target Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT), telah dilakukan pengumpulan data yuridis sebanyak 41 dan 12 pemberkasan hak milik atas tanah.

Secara keseluruhan, di Kecamatan Ndona, BPN Kabupaten Ende telah melaksanakan 44 pemetaan bidang tanah (data fisik) dan mengumpulkan 41 data yuridis hak atas bidang tanah dari jumlah targetan 200 Peta Bidang Tanah (PBT) sebagai targetan fisik dan 170 Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT) sebagai

targetan yuridis. Berdasarkan data tersebut, penulis berpendapat bahwa hasil pelaksanaan PTSL di Kecamatan ini belum maksimal sesuai dengan targetan yang telah ditentukan oleh BPN Kabupaten Ende.

f. Kecamatan Wewaria

Setelah dilaksanakannya pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende pada bulan agustus 2018, peneliti menemukan hasil pelaksanaan sebagai berikut :

Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Pemetaan	Puldadis	Pemberkasan
Mukusaki	100	70	66	66	57	57

(Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Pada Tahun 2019)

Berdasarkan tabel di atas, di Desa Mukusaki, dari 100 target Peta Bidang Tanah, petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende telah melakukan survei di 66 bidang tanah dan telah dilakukan pemetaan dengan jumlah 66 bidang tanah. Untuk targetan yuridis atau Target sertifikat hak atas tanah (SHAT), dari 70 target SHAT, petugas Badan Pertanahan Kabupaten Ende telah melakukan pengumpulan data yuridis sebanyak 57 dan 57 pemberkasan hak milik atas tanah.

Secara keseluruhan, di Kecamatan Maurole, BPN Kabupaten Ende telah melaksanakan 66 pemetaan bidang tanah (data fisik) dan mengumpulkan 57 data yuridis hak atas bidang tanah dari jumlah targetan 100 Peta Bidang Tanah (PBT) sebagai targetan fisik dan 70 Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT) sebagai targetan yuridis. Berdasarkan data tersebut, penulis berpendapat bahwa hasil pelaksanaan PTSL di Kecamatan ini belum maksimal sesuai dengan targetan yang telah ditentukan oleh BPN Kabupaten Ende pada tahun 2018. Pendapat penulis berlandaskan pada capaian hasil pelaksanaan PTSL yang telah dilakukan oleh BPN Kabupaten Ende di Kecamatan Maurole pada tahun 2018,

g. Kecamatan Ndori

Setelah dilaksanakannya pendaftaran hak milik atas tanah secara sistematis melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende pada bulan September 2018, peneliti menemukan hasil pelaksanaan sebagai berikut :

No	Kelurahan	Target PBT	Target SHAT	Survei	Pemetaan	Puldadis	Pemberkasan
1.	Ratembangga	175	125	0	0	0	0

(Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Pada Tahun 2019)

Berdasarkan tabel di atas, di Ratembangga, dari 175 Target Peta Bidang Tanah (PBT) dan 125 Target Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT), petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende sama sekali tidak mendapatkan hasil survei, pemetaan, pengumpulan data yuridis, dan pemberkasan.

Secara keseluruhan, di Kecamatan Ndori, BPN Kabupaten Ende tidak mendapatkan hasil pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, baik pemetaan bidang tanah maupun pengumpulan data yuridis dari jumlah targetan 235 Peta Bidang Tanah (PBT) sebagai targetan fisik dan 165 Sertifikat Hak atas Tanah (SHAT) sebagai targetan yuridis. Sesuai dengan targetan yang telah ditentukan oleh BPN Kabupaten Ende, penulis berpendapat bahwa hasil pelaksanaan PTSL di Kecamatan ini tidak maksimal. Pendapat penulis berlandaskan pada capaian hasil pelaksanaan PTSL yang telah dilakukan oleh BPN Kabupaten Ende di Kecamatan Ndori pada tahun 2018,

Selanjutnya, Fransiska selaku Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ende saat diwawancarai oleh peneliti pada bulan Januari 2019 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menjelaskan bahwa, kegiatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dilaksanakan oleh para pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende yang terdiri dari 15 Pegawai Negeri dan 16 Pegawai Pemerintah non Pegawai Negeri dengan menggunakan sarana dan prasarana (alat ukur) yang masih terbatas. (Sumber data diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende Tahun 2019)

2. Faktor-faktor penghambat pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap oleh badan pertanahan nasional kabupaten ende

a. Faktor Internal

Salah satu penyebab capaian pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Badan Pertanahan

Nasional Kabupaten Ende tidak mencapai target disebabkan oleh factor internal Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende sendiri, yaitu :

1) Terbatasnya Jumlah Pegawai

Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menjelaskan bahwa saat ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ende memiliki 15 Pegawai Negeri dan 16 Pegawai Pemerintah non Pegawai Negeri. Menurut Fransisca, jumlah pegawai tersebut masih sangat terbatas. Jumlah tersebut tidak seimbang jika dibandingkan dengan wilayah cakupan kerja Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende yang sangat luas. Sehingga BPN Kabupaten Ende tidak mampu mengakses secara menyeluruh tanah-tanah yang belum didaftarkan di 7 (tujuh) kecamatan yang menjadi sasaran pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Tahun 2018.

2) Terbatasnya Sarana dan Prasarana

Seperti yang dijelaskan pada bab sebelumnya, secara internal, selain terbatasnya jumlah petugas, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende juga masih terbatas dengan sarana dan prasarana. Sehingga penulis berpendapat bahwa, terbatasnya sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ende menjadi salah satu penghambat bagi petugas BPN Kabupaten Ende saat melaksanakan pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2018.

b. Faktor Eksternal

Selain faktor internal, faktor-faktor eksternal juga menjadi penghambat capaian pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi tidak sesuai dengan targetan yang telah direncanakan. Faktor-faktor tersebut antara lain :

1) Kurangnya Pemahaman Tentang Pentingnya Sertifikat Tanah

Faktor Eksternal pertama yang membuat capaian hasil program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak sesuai dengan targetan yang telah direncanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende adalah tidak diijinkan oleh masyarakat untuk dilakukannya identifikasi, pengukuran, hingga pensertifikatan tanah.

Saat Petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende mencoba melakukan identifikasi untuk melakukan pemetaan fisik, ternyata masih ada masyarakat dan

kelompok masyarakat yang tidak mengizinkan petugas BPN Kabupaten Ende untuk melakukan pensertifikatan tanah. Mereka menganggap bahwa tanah yang berstatus tanah ulayat tidak bisa disertifikatkan sebab tanah tersebut dimiliki secara kolektif oleh seluruh anggota suku.

2) Pemilik Hak Atas Tanah Tidak Memiliki Kartu Tanda Penduduk (E-KTP)

Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menjelaskan bahwa saat petugas BPN Kabupaten Ende melaksanakan pendataan terhadap para calon peserta PTSL di beberapa kecamatan seperti Kecamatan Wewaria (Desa Mukusaki), Kecamatan Maurole (Desa Niranusa), dan Kecamatan Ndonga (Desa Manulondo) yang menjadi sasaran pelaksanaan PTSL, masih ada pemilik bidang tanah yang belum memiliki Kartu Tanda Penduduk (E-KTP). Sehingga, para petugas BPN Kabupaten Ende tidak dapat melanjutkan pendaftaran tanah bagi para pemilik bidang tanah yang belum memiliki E-KTP.

Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa salah satu faktor penghambat pelaksanaan PTSL tidak sesuai dengan targetan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende disebabkan karena kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya Kartu Tanda Penduduk (E-KTP).

3) Tidak memiliki Tanda Batas Bidang Tanah

Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende menjelaskan bahwa, Saat melaksanakan program PTSL, para petugas BPN Kabupaten Ende menemukan beberapa bidang tanah di kecamatan Ende Selatan (Kelurahan Tanjung), Kecamatan Ndonga (Desa Manulondo), dan Kecamatan Wewaria (Desa Mukusaki) belum memiliki tanda batas atau patok. Tidak ada tanda batas bidang tanah membuat petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende mengalami kesulitan pada saat melakukan pengukuran. Sebab pemilik bidang tanah sendiri ada yang tidak memiliki batas bidang tanah yang disebabkan tidak terpasangnya tanda batas atau patok.

Berdasarkan informasi tersebut, Penulis berpendapat bahwa salah satu faktor penghambat pelaksanaan PTSL tidak sesuai dengan targetan yang telah ditentukan disebabkan karena kurangnya kesadaran pemilik hak atas bidang tanah untuk memasang tanda batas bidang tanah.

4) Pemilik Bidang Tanah Berdomisili di Tempat Lain

Pemilik bidang tanah berdomisili ditempat lain atau merantau dengan tujuan mencari lapangan pekerjaan. Ketika petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende turun ke beberapa Kecamatan seperti Kecamatan Maurole (Desa Niranusa), Kecamatan Ndonga (Desa Manulondo), dan Kecamatan Wewaria (Desa Mukusaki) untuk melakukan identifikasi terhadap tanah yang belum terdaftar di wilayah Kecamatan tersebut, petugas BPN Kabupaten Ende menemukan beberapa bidang tanah yang belum terdaftar, namun pemilik hak atas bidang tanah tersebut telah bekerja dan berdomisili di daerah lain. Hal ini membuat petugas BPN Kabupaten Ende tidak dapat melakukan pendataan untuk mendaftarkan tanah tersebut sebab pemilik bidang tanah tidak berada ditempat.

5) Kondisi Geografis

Menurut Penulis, salah satu kendala yang dialami oleh petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende saat melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kondisi geografis wilayah sasaran pelaksanaan PTSL yang pada umumnya berbukit, terjal, dan berlembah. Hal ini juga disampaikan oleh Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende yang menjelaskan bahwa para Petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ende mengalami kesulitan saat melaksanakan program PTSL di beberapa Kecamatan yang berada di luar wilayah Kota Ende yaitu Kecamatan Maurole, Kecamatan, Kecamatan Ndonga, Kecamatan Wewaria, dan Kecamatan Ndori. Secara umum, kondisi geografis di wilayah-wilayah Kecamatan tersebut berbukit, terjal, dan berlembah.

Kesimpulan

Bahwa untuk memenuhi pelaksanaan pendaftaran tanah setiap pemilik tanah harus memenuhi administrasi seperti Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat tanah yang bisa berupa leter C, akta jual beli, akta hibah, atau berita acara kesaksian, Tanda batas tanah yang telah terpasang. Namun perlu diingat bahwa tanda batas tanah sudah harus mendapatkan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan, Bukti Setor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh), Surat Permohonan atau surat Pernyataan Peserta.

Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Ende masih jauh dari harapan yaitu belum tercapainya targetan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan tujuan pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sesuai dengan program yang sudah di buat.

Daftar Pustaka

- Efefendi Bachtiar, 1993, "*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*", Alumni, Bandung
- Harsono Boedi, 1999, "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*", Jembatan, Jakarta
- Sutedi Adrian, 2014, "*Peralihan Hak atas tanah dan pendaftarannya*", Jakarta . Sinar Grafika.
- Sri Murni Christiana dan Sehandi Kristianus, 2012, "*Seputar Hukum Agraria*", Widya Sari Press Salatiga, Salatiga
- Sutanto Teguh, 2014, "*Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah & Perizinannya*", Buku Pintar, Yogyakarta
- Soerodjo Irawan, 2003, "*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*", Arkola, Surabaya
- Suardi, 2005, "*Hukum Agraria*", Badan Penerbit Iblam, Jakarta
- Sumardjono W. S. Maria, 2001, "*Kebijakan Pertanahan*", Buku Kompas, Jakarta
- Setiabudi Jayadi, 2012, "*Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*", Buku Pintar, Yogyakarta
- Santoso Urip, 2012, "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*", Kencana Prenada Media Group, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap