

## PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI DESA KEJAYAN KECAMATAN PUJER KABUPATEN BONDOWOSO

Hidayati Zahra Bahri<sup>1</sup>, Moh. Deni Andika<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Fakultas Hukum, Universitas Bondowoso*

[hidayatizahra1992@gmail.com](mailto:hidayatizahra1992@gmail.com)

<sup>2</sup>*Fakultas Hukum, Universitas Bondowoso*

[Deni.m.andika@gmail.com](mailto:Deni.m.andika@gmail.com)

### Abstract

*Indonesia, as an agrarian country, has a strong connection between people and land, which serves both social and economic functions as regulated in the Basic Agrarian Law (UUPA). To ensure legal certainty over land rights, the government implements the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL). This study examines the problems in the implementation of PTS in Kejayan Village, Pujer District, Bondowoso Regency, particularly regarding the inconsistency of pre-PTSL costs with the Joint Decree of Three Ministers (SKB 3 Menteri) and the limited availability of human resources. The method used is qualitative with a juridical-empirical approach. The results of the research indicate that the challenges faced include low public understanding, tax burdens, lack of regulation on pre-PTSL costs, as well as issues related to absentee and abandoned land. The solutions taken involve coordination with the National Land Agency (BPN), the establishment of new legal products, and providing assistance and outreach to the community in order to achieve legal certainty and protection of land rights.*

**Keywords:** *Land Registration, Land Ownership Rights, State-Controlled Land, Land Office.*

### I. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara agraris di mana mayoritas penduduknya menggantungkan hidup dari sektor pertanian. Hubungan manusia dengan tanah sangat erat karena tanah memiliki fungsi sosial dan ekonomi. Kepemilikan tanah bisa secara individu maupun kelompok dan dapat dialihkan melalui jual beli, hibah, atau waris.

Dalam hukum pertanahan, istilah "tanah" memiliki makna yuridis sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjelaskan bahwa pengertian agraria mencakup bumi, air, kekayaan alam di dalamnya, hingga ruang angkasa yang mendukung pemanfaatan sumber daya untuk kesejahteraan masyarakat.

Pasal 2 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa tanah diperuntukkan bagi kemakmuran rakyat. Dalam rangka menciptakan kepastian hukum atas tanah, UUPA melalui Pasal 19 ayat (1) mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah memiliki sifat recht cadaster, yaitu sistem pendaftaran yang mencakup pendaftaran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak dan peralihan hak, serta penerbitan surat tanda bukti hak. Tujuannya adalah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Produk akhir dari proses pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah, yang memiliki beberapa fungsi penting, seperti sebagai alat pembuktian hak, jaminan untuk mengakses pinjaman dari bank, dan bukti bahwa tanah telah terdaftar resmi di kantor pertanahan.

Pemerintah sebelumnya menjalankan program PRONA untuk pensertifikatan tanah massal, yang kini dilanjutkan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini adalah pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA, yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pejabat pembuat akta tanah.

Tujuan PTSI menurut PP No. 24 Tahun 1997 meliputi: menjamin kepastian dan perlindungan hukum, menyediakan informasi yang dibutuhkan untuk perbuatan hukum atas tanah, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah juga harus mudah dilaksanakan dan terjangkau oleh masyarakat luas.

PTSL dilakukan secara serentak dalam satu wilayah administratif, meliputi seluruh objek tanah baik yang telah maupun belum terdaftar. Tujuannya adalah untuk menghimpun informasi lengkap dan akurat mengenai semua tanah dalam satu wilayah desa atau kelurahan.

Di Desa Kejayan, Kecamatan Pujer, pelaksanaan PTSI mengalami berbagai kendala, seperti ketidaksesuaian biaya pra-PTSL dengan SKB 3 Menteri, kekurangan sumber daya manusia, dan pembiayaan operasional yang tidak jelas. Permasalahan ini mendorong penulis untuk meneliti lebih lanjut melalui kajian berjudul “Problematika Pelaksanaan Program PTSI di Desa Kejayan, Kecamatan Pujer, Kabupaten Bondowoso.”

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum kualitatif dengan pendekatan yuridis-empiris (non-doktrinal) yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana hukum dilaksanakan dalam praktik. Penelitian jenis ini tidak hanya mempelajari norma hukum, tetapi juga meneliti pelaksanaan hukum di lapangan, termasuk proses dan kendala penegakannya. Fokus penelitian diarahkan pada pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Kejayan, Kecamatan Pujer, Kabupaten Bondowoso, serta berbagai permasalahan yang dihadapi di wilayah tersebut.

Lokasi penelitian dipilih secara purposif di Kantor BPN Kabupaten Bondowoso dan Desa Kejayan, dengan pertimbangan bahwa penulis adalah salah satu peserta program PTSI dan mengetahui langsung persoalan yang muncul di lapangan. Penelitian ini menilai kendala nyata dalam pelaksanaan PTSI, seperti pemahaman masyarakat yang masih rendah, beban biaya yang tidak sesuai SKB 3 Menteri, serta keterbatasan sumber daya manusia dalam pelaksanaannya.

Sumber data dalam penelitian ini dibagi menjadi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan PTSI, seperti pegawai BPN, kepala desa, ketua panitia pelaksana PTSI, dan warga setempat. Sementara itu, data sekunder mencakup bahan hukum primer (undang-undang dan peraturan), bahan hukum sekunder (jurnal dan literatur hukum), serta bahan hukum tersier (kamus dan ensiklopedia).

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan secara bebas terstruktur agar memperoleh informasi mendalam, sedangkan dokumentasi digunakan untuk memperoleh data dari arsip, peraturan perundang-undangan, serta data administratif dari BPN dan pemerintah desa. Kombinasi dua metode ini bertujuan untuk memperkuat validitas data penelitian.

Untuk memastikan keabsahan data, digunakan metode triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan hasil wawancara dari tiga narasumber berbeda yang terlibat dalam program PTSI. Pendekatan ini penting untuk mendapatkan gambaran objektif dan

menghindari bias dalam analisis. Triangulasi juga meningkatkan kredibilitas temuan penelitian.<sup>1</sup>

Data yang dikumpulkan dianalisis menggunakan metode deskriptif, yaitu menggambarkan serta menguraikan temuan di lapangan secara sistematis dan menyeluruh. Metode ini dipilih karena sesuai dengan jenis penelitian kualitatif dan digunakan untuk mengkaji studi kasus.<sup>2</sup> Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi kendala, serta mengevaluasi efektivitas pelaksanaan PTSI di lokasi penelitian.

### **III. Pembahasan**

#### **1. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bondowoso**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang bertugas melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebelumnya dikenal sebagai Kantor Agraria, BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.<sup>3</sup>

Sejak masa pemerintahan Presiden Joko Widodo, BPN digabung dengan Direktorat Jenderal Tata Ruang menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Perubahan ini menyebabkan posisi Kepala BPN dirangkap oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang sejak 27 Juli 2016.

Kantor BPN Kabupaten Bondowoso merupakan instansi vertikal dari BPN RI yang berada di bawah naungan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur. Kantor ini bertugas melaksanakan sebagian tugas BPN di wilayah administratif Kabupaten Bondowoso.

Kepala Kantor memimpin Kantor BPN Bondowoso dan dibantu oleh beberapa kepala seksi serta kepala sub bagian, seperti Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, hingga Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara.

Visi dari Kantor BPN Kabupaten Bondowoso adalah mewujudkan kepastian hak atas tanah melalui pelayanan prima. Visi ini menjadi pedoman dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab kepada masyarakat di bidang pertanahan. Misi yang diusung antara lain menciptakan tertib administrasi, hukum, dan penggunaan tanah, serta tertib dalam pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Misi ini mendukung upaya reformasi birokrasi dan peningkatan pelayanan publik.<sup>4</sup>

Fungsi utama Kantor BPN Bondowoso mencakup penyusunan dan pelaksanaan kebijakan di berbagai bidang pertanahan, seperti survei, pemetaan, penetapan hak, pendaftaran, serta pemberdayaan masyarakat di sektor pertanahan.<sup>5</sup> Selain itu, kantor ini juga menjalankan fungsi pengendalian dan penyelesaian perkara, pengawasan internal, pembinaan unit organisasi, pengelolaan data informasi pertanian berkelanjutan, serta penelitian dan pengembangan pertanahan. Struktur organisasi Kantor BPN Bondowoso terdiri dari Kepala Kantor, Sub Bagian Tata Usaha, dan berbagai kepala seksi yang masing-masing menangani urusan spesifik seperti pendaftaran tanah, pengukuran, pemberdayaan, serta penyelesaian sengketa pertanahan.

<sup>1</sup> Moleong, L. J. (1989). *Metode penelitian kualitatif* (Cetakan ulang ed. 2015). Bandung: Remaja Rosdakarya.

<sup>2</sup> Fiantika, F. R., Wasil, M., Jumiyati, S., & Honesti, L. (2022). Metodologi penelitian kualitatif. Jakarta: PT Global Eksekutif Teknologi.

<sup>3</sup> Dianti, S. D., & Lukman, A. (2025). *Peran Kementerian ATR/BPN terhadap pemberlakuan sertifikat elektronik di Indonesia. Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 10(1), 1100–1109.

<sup>4</sup> Wahyuni, W., Rineksi, T. W., & Sunandar, M. A. (2025). *Strategi kolaboratif dalam pelaksanaan redistribusi tanah untuk percepatan reforma agraria di Kabupaten Banyuwangi. Tunas Agraria*, 8(1), 19–37.

<sup>5</sup> Nugroho, T., Suharto, E., Sunarto, F. F. W., & Ajie, K. (2024). *Analisis jamaknya kerangka acuan koordinat dalam survei dan pemetaan kadastral: studi di daerah Magelang dan Sleman. Kadaster: Journal of Land Information Technology*, 2(1), 50–65.

## 2. Gambaran Umum Desa Kejayan Kecamatan Pujer Kabupaten Bondowoso

Desa Kejayan merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Pujer Kabupaten Bondowoso dengan luas wilayah sekitar 98,25 Ha. memiliki batas sebelah barat sungai banjur kanal timur, sebelah utara kelurahan sambirejo dan kelurahan siwalan, sebelah timur kelurahan KEJAYAN dan sebelah selatan kelurahan lor desa Kejayan memiliki jumlah penduduk sebanyak 15.385 jiwa terbagi sebanyak 7.577 penduduk laki-laki dan 7.788 penduduk perempuan dan terbagi kedalam 12 RW dan 102 RT.

Visi “Menjadi Kelurahan terbaik di Kabupaten Bondowoso dalam rangka mendukung terwujudnya Bondowoso Kabupaten Perdagangan dan Jasa yang hebat menuju masyarakat semakin sejahtera.”

Misi 1. Peningkatan pelayanan publik menjadi lebih cepat, tepat, dan akurat. 2. Meningkatkan derajat kesehatan melalui kepedulian masyarakat terhadap lingkungan sehat. 3. Peningkatan partisipasi masyarakat dalam pemerataan pembangunan infrastruktur melalui musrenbang kelurahan. 4. Peningkatan sumberdaya aparatur dan sarana prasarana kelurahan. 5. Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Kejayan Kecamatan Pujer Kabupaten Bondowoso.

Pendaftaran tanah dilakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia, maka dilakukan kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia termasuk di Desa Kejayan kecamatan gayam sari KABUPATEN BONDOWOSO dengan proses pendaftaran sesuai dengan pengaturan yang ada Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.<sup>6</sup>

Tahap Persiapan dimulai pada bulan pertama, mencakup sosialisasi kepada masyarakat, penetapan lokasi dan jumlah bidang tanah, serta perencanaan tenaga kerja. Panitia Ajudikasi Percepatan dibentuk dari pegawai BPN dan unsur desa, dibantu oleh Satgas Yuridis. Penetapan lokasi memperhatikan efisiensi kerja dan koordinasi antar desa. Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan penyesuaian lokasi jika diperlukan.

Sosialisasi dan Penetapan Lokasi dilakukan oleh seluruh jajaran Kementerian ATR/BPN secara langsung maupun melalui media. Penetapan lokasi memperhatikan kapasitas kerja dan dukungan peta, serta mempertimbangkan kemungkinan desa yang letaknya berdekatan. Penugasan dan perubahan lokasi dapat diatur oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan pelaporan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi.

Perencanaan dan Pembentukan Panitia meliputi inventarisasi tenaga, pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis, dengan rasio kerja yang diatur dalam pedoman tertentu. Panitia ini bertugas mengelola dan menganalisis data yuridis, memverifikasi kelayakan sertifikasi tanah, serta menyiapkan dokumen penetapan hak dan pengakuan hak.

Pelatihan teknis diberikan kepada seluruh panitia dan satgas untuk memastikan pelaksanaan berjalan sesuai prosedur. Materi pelatihan mencakup pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta tata laksana pelaksanaan kegiatan PTS, dilaksanakan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi.

Penyuluhan dilakukan secara bertahap, dimulai dari Kantor Pertanahan lalu dilanjutkan ke masing-masing desa. Tujuannya memberi pemahaman tentang manfaat, prosedur, dan syarat administrasi PTS kepada masyarakat, serta mendorong partisipasi aktif warga dalam program ini.

Pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan oleh Satgas Yuridis dengan menggunakan formulir resmi. Data dikumpulkan dari peserta dan bisa dilakukan bersamaan dengan pemetaan partisipatif oleh Satgas Fisik. Hasil pengumpulan didokumentasikan secara sistematis sebagai dasar pengolahan data berikutnya.

Pengolahan Data dan Pembuktian Hak dilakukan oleh Panitia Ajudikasi Percepatan. Data peserta dikelompokkan ke dalam empat kluster: K1 (layak sertifikat),

<sup>6</sup> Wawancara Dengan Bapak Ir.Sigit Rachmawan, Kepala Badan Pertanahan KABUPATEN BONDOWOSO Hari Kamis, Tanggal 4 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor BPN KABUPATEN BONDOWOSO.

K2 (terlibat perkara), K3 (tidak memenuhi syarat yuridis), dan K4 (tanah sudah bersertifikat). Kategorisasi ini didasarkan pada dokumen yuridis dan status hukum tanah serta subyeknya.

Pemeriksaan Tanah dilakukan untuk mencocokkan data yuridis dan fisik dengan kondisi di lapangan. Informasi lapangan yang dikumpulkan menjadi dasar dalam menegaskan klasifikasi K1 sampai K4. Hasil pemeriksaan dicatat dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.

Pengumuman Hasil dilaksanakan selama 14 hari kerja melalui papan pengumuman di lokasi-lokasi strategis. Tujuannya untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat menyampaikan keberatan atau masukan sebelum data disahkan dan dilanjutkan ke proses berikutnya.

Pengesahan dan Penerbitan Keputusan dilakukan setelah masa pengumuman selesai. Panitia menyiapkan dan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan/atau Keputusan Pengakuan Hak. Jika peserta belum mampu membayar BPHTB dan PPh, mereka wajib membuat surat pernyataan kesanggupan atau ketidakmampuan sesuai peraturan yang berlaku.

Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat dilakukan berdasarkan Surat Keputusan yang telah disahkan. Ketua panitia dan Kepala Kantor Pertanahan menandatangani risalah dan sertipikat, kemudian sertipikat diserahkan kepada peserta oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, dicatat dalam daftar isian penyerahan sertipikat.

Pengelolaan Warkah dan Pelaporan menutup seluruh rangkaian kegiatan. Dokumen yuridis dan fisik diserahkan secara resmi ke Kantor Pertanahan dengan berita acara. Laporan kegiatan disusun secara berkala dan berjenjang dari Kantor Pertanahan ke Kantor Wilayah BPN hingga ke pusat, menggunakan sistem SKMPP dan dilengkapi laporan masalah yang dihadapi dalam setiap tahapan kegiatan.<sup>7</sup>

### **3. Problematik Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PtSL) Dan Solusi Yang Diberikan Di Desa Kejayan Kecamatan Puje Kabupaten Bondowoso**

Pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan bentuk rechts kadaster, yaitu pendaftaran yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Proses akhir dari pendaftaran ini menghasilkan alat bukti berupa Buku Tanah dan Sertipikat Tanah, yang menjadi dokumen legal atas kepemilikan tanah.<sup>8</sup>

Permohonan penerbitan sertifikat tanah harus melalui prosedur yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) baik di tingkat provinsi maupun kabupaten/kota. Pemohon juga diwajibkan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh BPN melalui peraturan internal, yang berbeda tergantung jenis hak atas tanah yang dimohonkan. Untuk mengatasi persoalan kepemilikan tanah yang belum bersertifikat, pemerintah meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini bertujuan agar masyarakat dari berbagai lapisan ekonomi, terutama menengah ke bawah, dapat memiliki sertifikat tanah dengan biaya rendah serta memperoleh kepastian hukum atas tanah mereka.<sup>9</sup>

Program PTSL diatur dalam berbagai regulasi, termasuk Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, dan Keputusan Bersama beberapa kementerian terkait. Tujuannya adalah mempercepat pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia demi menjamin perlindungan hukum kepada masyarakat secara merata.

---

<sup>7</sup> Martati, & Karjoko. (2021). *Pelaksanaan tahapan dan peran Panitia Ajudikasi serta Satgas dalam program PTSL*. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2

<sup>8</sup> Santoso, U. (2010). \*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah\*. Jakarta: Kencana.

<sup>9</sup> Suyadi, Y. (2024). \*Menuntaskan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)\*. Jakarta: Sinar

Kepastian hukum melalui PTSL diwujudkan dalam bentuk sertifikat tanah. Menurut PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan dokumen resmi yang memuat informasi yuridis dan fisik bidang tanah. Meskipun merupakan alat bukti yang kuat, sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif membuat sertifikat belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum.<sup>10</sup>

Pelaksanaan PTSL di Desa Kejayan, Kecamatan Pujer, Kabupaten Bondowoso telah mengikuti 12 tahapan prosedural yang diatur dalam peraturan, mulai dari persiapan hingga pelaporan. Proses ini dilakukan untuk mendata seluruh bidang tanah, baik yang belum maupun yang sudah memiliki hak, agar diperoleh data pertanahan yang akurat dan berkualitas.

PTSL tidak hanya ditujukan untuk tanah yang belum memiliki hak, tetapi juga mencakup pembaruan data pada tanah yang sudah bersertifikat. Hal ini menjadi upaya strategis pemerintah untuk meningkatkan validitas data pertanahan secara nasional dan mendorong efisiensi administrasi pertanahan.

Asas-asas dalam pelaksanaan PTSL, seperti kesederhanaan, kecepatan, keadilan, dan keterbukaan, menunjukkan adanya niat baik pemerintah dalam membangun sistem pertanahan yang akuntabel. Masyarakat dari semua kalangan berhak mengakses program ini selama memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.<sup>11</sup>

Walaupun sertifikat tanah tidak sepenuhnya menjamin perlindungan hukum, langkah pemerintah melalui program PTSL dinilai positif dalam mendekatkan tujuan kepastian hukum kepada masyarakat. Pemerintah diharapkan terus memperbaiki sistem dan prosedur pendaftaran tanah untuk mengoptimalkan manfaatnya, termasuk mencegah sengketa dan meningkatkan kesejahteraan rakyat serta pertumbuhan ekonomi nasional.

Pelaksanaan PTSL di Desa Kejayan menghadapi sejumlah tantangan, salah satunya adalah rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah. Banyak warga yang belum menyadari bahwa sertifikat adalah bukti autentik kepemilikan tanah yang diakui secara hukum. Minimnya pendidikan serta kurangnya informasi yang menyeluruh menyebabkan masyarakat ragu, bahkan tidak percaya bahwa proses sertifikasi bisa dilakukan dengan biaya rendah atau gratis. Selain itu, ketakutan masyarakat akan dampak sertifikasi seperti kenaikan pajak, rumitnya proses penggantian dokumen, serta kendala warisan antar generasi menjadi hambatan tersendiri.<sup>12</sup>

Permasalahan lain dalam pelaksanaan PTSL adalah kewajiban membayar pajak atas tanah, khususnya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Proses ini tidak sepenuhnya di bawah kewenangan BPN karena melibatkan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dan Pemerintah Daerah. Kompleksitas proses pembayaran pajak ini, serta biaya tambahan untuk notaris atau PPAT, membuat masyarakat enggan mengikuti program ini. Solusi yang ditawarkan adalah sistem layanan satu atap yang menyatukan seluruh proses di Kantor BPN.

Walaupun Pasal 33 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 memberikan ruang untuk menunda pembayaran PPh dan BPHTB, ketentuan tersebut belum menjelaskan secara teknis bagaimana dan kapan pajak terutang harus dilunasi. Hal ini menimbulkan kebingungan di lapangan karena tidak adanya kepastian hukum mengenai mekanisme dan batas waktu pelunasan pajak tersebut. Oleh karena itu, diperlukan peraturan baru yang lebih spesifik, misalnya dalam bentuk Peraturan Pemerintah, untuk mengatur pajak terutang dalam konteks pelaksanaan PTSL.

<sup>10</sup> Susanto, B. (2022). *Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. DiH: Jurnal Ilmu Hukum, 10 (20). <https://doi.org/10.30996/dih.v10i20.359>.

<sup>11</sup> Hikmawan, M. & Adhim, N. (2023), *Al-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 401–410.

<sup>12</sup> Pujasari, E. (2023). Efektivitas kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Kantor BPN Kabupaten Pangandaran. \*Journal Sains Student Research, 3\*(5). <https://doi.org/10.61722/jssr.v3i5.5706>

Pemerintah pusat melalui Keputusan Menteri ATR/BPN dan berbagai SKB telah memberikan fasilitas untuk meringankan biaya sertifikasi tanah bagi masyarakat kurang mampu, termasuk pembiayaan pengukuran dan operasional dari DIPA. Namun, di Desa Kejayan terjadi penyimpangan biaya, di mana masyarakat harus membayar Rp850.000 per bidang, jauh di atas ketentuan resmi Rp150.000. Hal ini menimbulkan kekecewaan di masyarakat meskipun telah dilakukan sosialisasi oleh pihak desa, yang berdampak pada menurunnya kepercayaan terhadap program PTSL.

Kurangnya sumber daya manusia, baik dari segi jumlah maupun kualitas, menjadi penghambat lain dalam percepatan program PTSL. Jumlah ASN yang terbatas tidak sebanding dengan luasnya bidang tanah yang harus disertifikasi. Upaya penyelesaian dilakukan dengan melibatkan Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB), Asisten Surveyor Kadaster (ASK), serta kerja sama dengan mahasiswa dan instansi teknis lainnya. Namun, langkah ini tetap memerlukan evaluasi dan dukungan regulasi agar berjalan efektif.

Keterbatasan sarana dan prasarana, seperti alat ukur, jaringan internet, komputer, printer, serta fasilitas ruang kerja dan arsip di Kantor Pertanahan juga turut menghambat pelaksanaan PTSL. Untuk itu, kerja sama dengan pemerintah daerah sangat dibutuhkan dalam menyediakan sarana yang memadai agar kegiatan pengukuran dan dokumentasi tanah dapat dilakukan dengan lebih efisien dan akurat.

Permasalahan lain yang kompleks dalam pelaksanaan PTSL adalah kepemilikan tanah secara absentee (guntai), kelebihan maksimum, dan tanah terlantar. Tanah absentee dilarang karena tidak sesuai dengan prinsip pengelolaan tanah pertanian oleh pemilik langsung. Demikian pula tanah yang melampaui batas kepemilikan maksimum dan tanah terlantar dianggap tidak produktif dan rawan konflik. Ketiganya masih banyak ditemukan di lapangan, meskipun secara hukum telah dilarang dan diatur untuk ditertibkan.<sup>13</sup>

Identifikasi dan penertiban tanah absentee, kelebihan maksimum, dan tanah terlantar sangat penting untuk mendukung kelancaran PTSL. Penertiban ini sebaiknya diawali dengan penyuluhan, pendataan subyek dan obyek tanah, serta proses pelepasan hak melalui cara sukarela atau pencabutan hak dengan ganti rugi. Tanah-tanah ini dapat dire distribusikan kepada masyarakat yang membutuhkan atau dijadikan sebagai cadangan tanah negara.

Terakhir, dalam konteks PTSL, bidang tanah dengan status seperti absentee, kelebihan maksimum, dan tanah terlantar masuk dalam kategori K-3, yaitu belum dapat diterbitkan sertifikatnya. Tujuan utama dari PTSL adalah menghasilkan sertifikat dalam kategori K-1, yakni bidang tanah yang telah memenuhi syarat secara fisik dan yuridis. Oleh karena itu, upaya percepatan sertifikasi perlu dibarengi dengan penyelesaian aspek legal atas kepemilikan tanah serta penyesuaian kebijakan yang mendukung prinsip keadilan dan kepastian hukum.<sup>14</sup>

Melihat beberapa permasalahan yang terdapat dalam pelaksanaan PTSL di Desa Kejan Kecamatan Pujer Kabupaten Bondowoso penulis memberikan beberapa solusi:

Berkaitan mengenai rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pembuatan sertifikat. Berkerjasama dengan badan pertanahan nasional (bpn) Kabupaten Bondowoso mengadakan penyuluhan terkait pentingnya pembuatan sertifikat kepada masyarakat. Menyebarluaskan brosur dan mensosialisasikan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl) ke rumah-rumah melalui masing-masing kepala rt setempat. Gencar mempublikasikan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl) melalui media sosial kelurahan. Menginformasikan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl) melalui forum peribadatan seperti: sebelum sholat jumat.

---

<sup>13</sup> Marhendi. (2023). Analisis yuridis kepemilikan tanah pertanian secara absentee di Kabupaten Cirebon. \*FOCUS: Jurnal of Law, 2\*(1). <https://doi.org/10.47685/focus.v2i1.179>

<sup>14</sup> Mujiburohman, D. A. (2022). Potensi permasalahan PTSL: absentee, kelebihan maksimum, dan tanah terlantar. \*BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 4\*(1).

Adanya Biaya Pajak Atas Tanah (Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang). Dari pihak desa berkoordinasi dengan badan pertanahan nasional Kabupaten Bondowoso untuk memberi masukan supaya dilakukan perbaikan terhadap aturan tersebut. Memberikan arahan kepada masyarakat mengenai PPh dan BPHTB dapat terhutang namun di kemudian hari harus dibayarkan. Memfasilitasi masyarakat untuk melakukan pembayaran PPh dan BPHTB Terhutang.

Berkaitan Dengan Pembiayaan Pra Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dari pihak desa berkoordinasi dengan badan pertanahan nasional Kabupaten Bondowoso untuk memberi masukan supaya dilakukan perbaikan terhadap aturan tersebut. Membuat produk hukum baru mengenai pembiayaan pra pendaftaran tanah sistematis lengkap (PtSL) antara pihak kelurahan, panitia, warga Desa Kejayan bersama bpn Kabupaten Bondowoso. Melakukan subsidi silang bagi warga yang kurang mampu dan mengikuti program pra pendaftaran tanah sistematis lengkap (PtSL).

Berkaitan Dengan Kurangnya Sumber Daya Manusia, Sarana dan Prasarana. Berkerjasama dengan pemuda kelurahan dalam kekurangan sumber daya manusia dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PtSL). Menggunakan sarana dan prasarana milik pribadi untuk digunakan sementara dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap (PtSL). Mengajukan kekurangan sarana dan prasarana ke kantor badan pertanahan Kabupaten Bondowoso.

Berkaitan dengan Permasalahan Tanah Absentee, Kelebihan Maksimum, dan Tanah Terlantar. Berkoordinasi dengan bpn Kabupaten Bondowoso terkait dengan lokasi tanah. Memanggil pemilik tanah satu persatu dan di berikan pengarahan oleh kepala kelurahan secara langsung.

#### IV. Kesimpulan

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Kejayan, Kecamatan Pujer, Kabupaten Bondowoso telah melalui 12 tahapan penting, mulai dari tahap persiapan hingga pelaporan. Meski program ini bertujuan memberikan kepastian hukum atas tanah masyarakat, dalam pelaksanaannya masih menghadapi berbagai kendala seperti rendahnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikat tanah, biaya pajak atas tanah yang belum terbayar, minimnya pengaturan biaya pra-PTSL, serta keterbatasan sumber daya manusia dan sarana prasarana. Selain itu, masalah tanah absentee, kelebihan maksimum, dan tanah terlantar juga turut menghambat proses pendaftaran. Berbagai solusi telah diupayakan, antara lain melalui koordinasi dengan BPN Bondowoso untuk mengkaji ulang regulasi, penyusunan produk hukum baru terkait pra-PTSL, serta sosialisasi dan pendampingan kepada masyarakat.

Sebagai tindak lanjut, Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso diharapkan dapat meningkatkan pelayanan informasi kepada masyarakat, terutama terkait prosedur dan persyaratan pendaftaran tanah. Badan Pertanahan Nasional juga disarankan segera merumuskan regulasi mengenai pembebasan pajak PPh dan BPHTB yang terhutang guna mendorong partisipasi masyarakat dalam program PTS. Pemerintah Desa Kejayan diharapkan melakukan evaluasi menyeluruh agar pelaksanaan PTS di masa mendatang dapat berjalan lebih efektif dan menyeluruh, serta memberikan manfaat nyata bagi masyarakat.

#### Referensi

- Sutedi, A. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Amirudin, & Asikin, Z. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Arisaputra. *Reformasi Agraria di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2008.

- Ashofa, B. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 1996.
- Dianti, S. D., & Lukman, A. "Peran Kementerian ATR/BPN terhadap pemberlakuan sertifikat elektronik di Indonesia." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 10(1), 1100–1109, 2025.
- Rato, D. *Filsafat Hukum: Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Wibawanti, E. S. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, 2013.
- Fiantika, F. R., Wasil, M., Jumiyati, S., & Honesti, L. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Global Eksekutif Teknologi, 2022.
- Mujahid, H. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2012.
- Hutagalung, A. S. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.
- Kartasapoetra. *Masalah Pertanahan Indonesia*. Jakarta: PT Bineka Cipta, 1992.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Rasjidi, L. *Sejarah Hukum: Suatu Pengantar*. Bandung: PT Refika Aditama, 2005.
- Sumardjono, M. S. W. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.
- Moleong, L. J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 1989.
- Bakri, M. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria*. Yogyakarta: Citra Media, 2007.
- Parlindungan, P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Parlindungan, P. *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Syahrani, R. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Murad, R. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*. Jakarta: Mandar Maju, 2007.
- Raharjo, S. *Ilmu Hukum: Pencarian, Pembatasan dan Pencerahan*. Jakarta: Muhammadiyah University Press, 2004.
- Soimin, S. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Soekanto, S. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Suteki, & Taufani, G. *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Santoso, U. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan. "Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Tahun 2016.
- Astarina Ayu Primastya, Skripsi: "Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati No. 11 Tahun 2018 Dan Mashlahah Mursalah (Studi Di Desa Sambimulyo Kecamatan Bangorejo Kabupaten Banyuwangi)" (Malang:Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020).
- Bigi Dione Alsantara, *Analisis Terhadap Pungutan Biaya Penguruasan Pendaftaran Tanah Dalam Percepatan Pelaksanaan Pendafatran Tanah Sistematis Lengkap di Pengadilan*

Tipikor Surabaya, (Universitas Muhammadiyah Malang, 2019).

Hanida Gayuh Saena, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017*, (Skripsi S1, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018).

Auliyyaa Martati Tesis. "Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", (Surakarta : Universitas Sebelas Maret. 2017)

Rifandhana, Raditya Feda. "Sosialisasi Serta Praktek Sistem Pendaftaran Tanah." Jurnal Pengabdian Hukum 2, no. 1 (2022).

Zalfa, Rahayu, and Purwono. "Aspek Hukum Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum." Journal Komunikasi Yustisia 5, no. 1 (2022).

Ardani, Mira Novana. "Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas, dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional." Journal Administrative Law & Governance 2, no. 3 (2019).

Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)." Jurnal Bhumi 4, no. 1 (2018).  
<https://dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>

Ayu, Isdiyana Kusuma. "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Batu." Jurnal Legality 27, no. 1 (2019).

Triningsih, Anna. "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Konstitusi." Jurnal Rechtsvinding 8, no. 3 (2019).

Silvia, Ni Made, Putu Seputra, and Suryani. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Akibat Cacat Administrasi." Jurnal Analogi Hukum 3, no. 1 (2021): 79–83.  
<https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2924.79-83>.

Fajar, Faisal, Antik Bintari, and Aditya Candra L. "Administrasi Pendaftaran Tanah Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung untuk Menangani Kasus Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah di Kabupaten Bandung Tahun 2020." Jurnal Administrasi Pemerintahan 2, no. 1 (2022).

Iqbal, M., Herman Bastiaji P., and Iin Indriani. "Urgensi Pendaftaran Tanah sebagai Hak Milik untuk Pertama Kali." Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat 2, no. 2 (2022).

Novana, Mira A. "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." Jurnal Gema Keadilan 6, no. 1 (2019).

Yuliana, Ika S. "Implementasi Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang, Mendagri, dan Menteri Desa, PDT dan Transmigrasi tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis dalam Program PTS 2019 di Kabupaten Lombok Tengah."

Jurnal Unizar Law Review 4, no. 2 (2021): 147. <http://dx.doi.org/10.53726/ulr.v4i2.460>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.  
Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Undang-Undang No. 4 Tahun 2011 Tentang Informasi Geospasial.  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang.  
Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.  
Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.  
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.  
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.  
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.  
Wawancara Dengan Bapak Danik Budi Kurniawan, Pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Bondowoso Hari Kamis, Tanggal 4 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor BPN KABUPATEN BONDOWOSO.  
Wawancara Dengan Bapak Mulyadi Widodo, Lurah Desa Kejayan Kecamatan Pujer Kabupaten Bondowoso Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor Desa Kejayan .  
Wawancara Dengan Bapak Ali Muzayyin, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Desa Kejayan Kecamatan Pujer Kabupaten Bondowoso Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Desa Kejayan .  
Wawancara Dengan Bapak Muchibin Darto Wahab, warga yang mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Desa Kejayan Kecamatan Pujer Kabupaten Bondowoso Hari Selasa, Tanggal 9 Agustus 2022, di kediaman Nasrasumber .  
Wawancara Dengan Bapak Ari Mulyono, warga yang mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Desa Kejayan Kecamatan Pujer Kabupaten Bondowoso Hari Rabu, Tanggal 10 Agustus 2022, di kediaman Nasrasumber .  
Website <https://kot-BONDOWOSO.atrbpn.go.id/> Diakses Tanggal 13 September 2022.  
Website:<https://kecKEJAYAN.BONDOWOSOKABUPATEN.go.id/profil-kelurahan-PUJER->. Diakses Tanggal 13 September 2022.