

Analisis Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Sektor Investasi Properti di Wilayah Kota Medan

Fadhila Putri Kaban^{1*}, Yusrizal²

^{1,2}Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia

Email: fadhilakaban10@gmail.com¹, yusrizal@uinsu.ac.id²

Korespondensi penulis: fadhilakaban10@gmail.com*

Abstract. *This study analyzes the impact of the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program on the property investment sector in Medan City. The PTSL program aims to provide legal certainty over land ownership rights, which leads to an increase in property value and attracts investors. This research employs a qualitative approach through direct observation during an internship at the Medan City Land Office. The findings indicate that PTSL positively contributes to the growth of property investments by enhancing legal certainty, improving bureaucratic efficiency, and increasing regional tax revenues. However, challenges such as low public awareness and limited human resources remain. Therefore, more intensive public outreach and improved staff competence are necessary to optimize the program's implementation.*

Keywords: *legal certainty, Medan City, property investment, PTSL.*

Abstrak. Penelitian ini menganalisis dampak implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap sektor investasi properti di Kota Medan. Program PTSL bertujuan memberikan kepastian hukum atas hak tanah, yang berdampak pada peningkatan nilai properti dan menarik minat investor. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan observasi langsung selama magang di Kantor Pertanahan Kota Medan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PTSL berkontribusi positif terhadap pertumbuhan investasi properti melalui peningkatan kepastian hukum, efisiensi birokrasi, dan peningkatan penerimaan pajak daerah. Kendala yang dihadapi antara lain kurangnya kesadaran masyarakat dan keterbatasan sumber daya manusia. Oleh karena itu, diperlukan upaya sosialisasi yang lebih intensif dan peningkatan kompetensi petugas.

Kata Kunci: kepastian hukum, Kota Medan, investasi properti, PTSL.

1. PENDAHULUAN

Sektor properti di Kota Medan menunjukkan pertumbuhan signifikan dengan realisasi investasi mencapai Rp22,26 triliun pada semester I tahun 2023 (Pemprov Sumut, 2023). Peningkatan tersebut didorong oleh pertumbuhan ekonomi, pengembangan infrastruktur, dan kebijakan pemerintah yang mendukung kemudahan investasi. Salah satu inisiatif pemerintah yang memiliki peran signifikan dalam mendorong perkembangan sektor ini adalah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diinisiasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Program ini bertujuan mempercepat proses legalisasi kepemilikan tanah untuk memastikan kepastian hukum atas hak masyarakat terhadap tanah yang dimilikinya. Dengan adanya sertifikat tanah yang sah, masyarakat dan pelaku usaha dapat lebih percaya diri dalam mengembangkan properti dan melakukan investasi (Mulyadi, 2021). Kepastian hukum ini juga dapat mengurangi risiko sengketa lahan yang sering menjadi hambatan dalam investasi properti.

Tanah menjadi aset vital yang memiliki peran strategis dalam aspek sosial, ekonomi, politik, dan budaya masyarakat (Prakoso, 2021). Seiring bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lahan, berbagai permasalahan terkait penguasaan dan kepemilikan tanah pun semakin kompleks. Sengketa, konflik, dan masalah pertanahan seringkali muncul akibat ketidakteraturan dalam administrasi pertanahan dan ketidakpastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Dengan demikian, pemerintah bertanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan tanah bagi masyarakat, sesuai dengan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa setiap individu berhak atas kepemilikan harta benda yang tidak dapat dirampas secara sewenang-wenang oleh pihak manapun.

Dalam upaya menciptakan kepastian hukum di sektor pertanahan, pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum dalam pengelolaan agraria dan pertanahan. Salah satu bentuk penerapan UUPA adalah pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah melalui penerbitan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat.

Namun, sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif masih menyisakan berbagai permasalahan (Ayu, 2019). Sistem ini tidak sepenuhnya menjamin kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat tanah, sehingga masih memungkinkan terjadinya gugatan hukum dari pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan memperbesar risiko terjadinya sengketa pertanahan. Untuk mengatasi persoalan tersebut, pemerintah meluncurkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai langkah strategis dalam mempercepat proses pendaftaran tanah dan memperkuat kepastian hukum di bidang pertanahan (Kurniawan dkk, 2018).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan inisiatif pendaftaran tanah yang dilaksanakan secara menyeluruh dan serentak di seluruh wilayah Indonesia (Rachma, 2019). Tujuan utama program ini adalah mempercepat pemberian kepastian dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah masyarakat dengan prinsip yang pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, transparan, dan akuntabel. Melalui pelaksanaan PTSL, diharapkan tercipta ketertiban administrasi pertanahan, peningkatan nilai ekonomi tanah, serta pengurangan potensi sengketa dan konflik pertanahan (Handayani, 2019). Program ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Implementasi PTSL tidak hanya berfokus pada percepatan sertifikasi tanah, tetapi juga menjadi upaya pemerintah dalam mewujudkan pemerataan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dengan adanya sertifikat tanah, masyarakat dapat lebih mudah mengakses pembiayaan dari lembaga keuangan, sehingga dapat mendorong pengembangan usaha dan investasi di berbagai sektor, termasuk sektor properti (Rudianto dan Heriyanto, 2022). Selain itu, PTSL juga diharapkan dapat meningkatkan penerimaan negara melalui Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. METODOLOGI

Penelitian ini menerapkan metode deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk memberikan gambaran mendalam mengenai realitas di lapangan terkait pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Medan. Metode kualitatif dipilih karena mampu memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai proses, tantangan, serta dampak dari pelaksanaan PTSL terhadap sektor investasi properti. Penelitian dilakukan dengan pendekatan langsung di lapangan, yang memungkinkan peneliti mengamati secara detail bagaimana prosedur PTSL dijalankan serta bagaimana masyarakat merespons program tersebut.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara observasi langsung di lapangan selama masa magang di Kantor Pertanahan Kota Medan yang berlangsung dari 8 Januari hingga 7 Februari 2024. Aktivitas observasi mencakup berbagai tahapan proses PTSL, mulai dari survei lapangan, pengisian formulir pendaftaran oleh masyarakat, hingga proses pengolahan data administrasi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan. Melalui keterlibatan langsung dalam aktivitas tersebut, Melalui metode ini, peneliti mampu memperoleh data yang lebih akurat dan komprehensif terkait berbagai kendala yang muncul serta solusi yang diterapkan dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Selain observasi, data juga diperoleh melalui dokumentasi internal Kantor Pertanahan serta wawancara informal dengan petugas lapangan dan masyarakat yang mengikuti program PTSL. Pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi sejauh mana efektivitas program dalam memberikan kepastian hukum atas tanah dan dampaknya terhadap peningkatan minat investasi properti di Kota Medan. Dengan menggunakan kombinasi metode tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lengkap dan menyeluruh mengenai

pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), termasuk efektivitas, tantangan, serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan pengembangan sektor pertanahan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Medan telah memberikan dampak positif terhadap sektor properti dan investasi. Data yang diperoleh selama observasi menunjukkan peningkatan signifikan dalam jumlah masyarakat yang mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat. Hal ini menjadi indikator bahwa program PTSL berhasil meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya legalitas hak atas tanah. Kepastian hukum yang diberikan melalui sertifikat tanah mendorong masyarakat untuk lebih aktif dalam mengelola aset tanah mereka.

Dampak positif lainnya terlihat dari meningkatnya minat investor untuk berinvestasi di sektor properti Kota Medan. Sertifikasi tanah yang lebih terjamin mendorong investor merasa aman dan nyaman dalam mengelola dan mengembangkan properti. Sertifikat tanah yang sah menjadi jaminan legalitas yang penting bagi para pelaku usaha, mengurangi risiko sengketa lahan, dan memperkuat daya tarik properti di pasaran. Efektivitas program PTSL dalam mempercepat proses administrasi juga menjadi faktor utama dalam peningkatan investasi properti. Sebelum adanya program PTSL, proses sertifikasi tanah seringkali memakan waktu lama dan berbelit-belit. Dengan PTSL, proses tersebut menjadi lebih cepat dan transparan, sehingga mempercepat pengembangan proyek properti di Kota Medan. Efisiensi ini tidak hanya menguntungkan masyarakat pemilik tanah, tetapi juga para pengembang properti.

Selain itu, program PTSL berkontribusi langsung terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan. Dengan semakin banyaknya tanah yang disertifikasi, penerimaan pajak seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami peningkatan. Pendapatan ini dapat digunakan oleh pemerintah daerah untuk pembangunan infrastruktur yang lebih baik, sehingga semakin menarik minat investor. Namun, pelaksanaan PTSL di Kota Medan juga menghadapi berbagai kendala. Salah satu tantangan utama adalah kurangnya kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam program ini. Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya sertifikat tanah sebagai jaminan hukum dan investasi. Kurangnya sosialisasi dan edukasi menjadi salah satu penyebab rendahnya partisipasi ini.

Keterbatasan sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kota Medan juga menjadi hambatan dalam pelaksanaan PTSL. Jumlah petugas yang terbatas menyebabkan proses pengukuran dan pendataan tanah berjalan lambat, terutama di daerah-daerah yang memiliki cakupan wilayah luas (Mujiburrohman, 2018). Kondisi ini berdampak pada keterlambatan

pencapaian target program. Selain itu, kendala teknis seperti kesulitan dalam menentukan batas tanah dan konflik kepemilikan lahan juga sering muncul dalam pelaksanaan PTSL. Konflik ini dapat memperlambat proses sertifikasi dan bahkan berpotensi menimbulkan sengketa hukum yang berkepanjangan. Oleh karena itu, perlu adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif agar program PTSL dapat berjalan lancar.

Dalam mengatasi tantangan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Medan telah melakukan beberapa strategi. Salah satunya adalah meningkatkan frekuensi sosialisasi kepada masyarakat melalui berbagai media dan kegiatan langsung di lapangan. Langkah ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai manfaat dan prosedur PTSL. Peningkatan kapasitas dan pelatihan bagi petugas lapangan juga menjadi fokus utama dalam mengoptimalkan pelaksanaan PTSL (Ardanni, 2019). Dengan meningkatkan kompetensi petugas, proses pengukuran, pendataan, dan pengolahan administrasi dapat berjalan lebih efisien dan akurat. Hal ini diharapkan dapat mempercepat pencapaian target sertifikasi tanah. Kantor Pertanahan Kota Medan juga memperkuat koordinasi dengan instansi terkait, seperti pemerintah daerah dan lembaga hukum, untuk mengatasi berbagai kendala yang muncul. Sinergi antar instansi ini diharapkan dapat memperlancar proses PTSL, terutama dalam hal penyelesaian sengketa dan pendanaan program.

Dari sisi investasi properti, adanya PTSL berpengaruh terhadap peningkatan nilai properti di Kota Medan. Tanah yang telah bersertifikat memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat (Parapat dan Kurniawan, 2021). Hal ini menjadi daya tarik tersendiri bagi investor, terutama dalam pengembangan perumahan dan properti komersial. Pengembangan infrastruktur yang didorong oleh meningkatnya PAD juga turut mendukung sektor properti. Jalan, fasilitas umum, dan sarana prasarana lainnya yang semakin baik menciptakan lingkungan yang kondusif bagi investasi properti. Hal ini menunjukkan adanya keterkaitan positif antara keberhasilan PTSL dan pertumbuhan ekonomi daerah.

Selain itu, PTSL juga memberikan dampak sosial yang signifikan (Masnah, 2021). Dengan adanya kepastian hukum atas hak tanah, masyarakat merasa lebih aman dan terlindungi. Ini mendorong mereka untuk lebih produktif dalam memanfaatkan lahan, baik untuk usaha pertanian, perdagangan, maupun pengembangan properti. Namun demikian, program PTSL masih perlu evaluasi berkala untuk memastikan efektivitas dan efisiensinya (Adinegoro, 2023). Pemerintah perlu terus memantau perkembangan program ini dan mengidentifikasi area yang memerlukan perbaikan (Mujiati dan Aisiyah, 2022). Evaluasi ini

penting untuk memastikan bahwa PTSL dapat memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat dan investor.

Secara keseluruhan, implementasi PTSL di Kota Medan telah memberikan dampak yang positif terhadap sektor investasi properti. Dengan kepastian hukum yang lebih baik, efisiensi administrasi, dan peningkatan PAD, PTSL menjadi instrumen yang efektif dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah. Namun, optimalisasi program ini tetap memerlukan upaya berkelanjutan dalam mengatasi berbagai tantangan yang dihadapi (Rahman dkk, 2022).

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Medan memberikan dampak positif terhadap sektor investasi properti. PTSL berhasil meningkatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, yang berdampak pada peningkatan nilai properti dan menarik minat investor. Selain itu, program ini juga mempercepat proses administrasi pertanahan dan berkontribusi pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui pajak dan retribusi. Namun, pelaksanaan program masih menghadapi kendala seperti rendahnya kesadaran masyarakat dan keterbatasan sumber daya manusia di Kantor Pertanahan.

Untuk mengoptimalkan pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Medan, diperlukan peningkatan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat. Edukasi tentang pentingnya sertifikasi tanah dan manfaatnya harus disampaikan secara luas melalui berbagai media, seminar, dan kegiatan langsung di lingkungan masyarakat. Dengan meningkatnya kesadaran masyarakat, diharapkan partisipasi dalam program PTSL dapat lebih maksimal. Selain itu, penguatan kapasitas dan kompetensi sumber daya manusia di Kantor Pertanahan juga menjadi hal yang penting. Pelatihan dan pembekalan teknis secara berkala bagi petugas di lapangan diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan program.

Di sisi lain, koordinasi yang lebih solid antara Kantor Pertanahan dengan pemerintah daerah dan instansi terkait perlu diperkuat. Kerja sama yang baik akan membantu mengatasi berbagai kendala teknis dan administratif yang mungkin muncul dalam proses implementasi PTSL. Pemanfaatan teknologi informasi juga dapat menjadi solusi untuk mempercepat proses administrasi dan meningkatkan transparansi dalam pengelolaan data pertanahan. Dengan sistem yang terintegrasi dan berbasis digital, pelayanan kepada masyarakat dapat berjalan lebih efisien. Selain itu, pelaksanaan program PTSL perlu dievaluasi secara berkala untuk mengidentifikasi hambatan yang muncul dan merumuskan strategi perbaikan yang tepat. Evaluasi ini penting untuk memastikan bahwa program berjalan sesuai dengan target dan

memberikan manfaat optimal bagi masyarakat serta mendukung pertumbuhan investasi properti di Kota Medan. Melalui upaya-upaya tersebut, diharapkan program PTSL dapat terus berkembang dan memberikan dampak positif yang lebih luas di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adinegoro, K. R. R. (2023). Tantangan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Ende. *Widya Bhumi*, 3(1), 1–12.
- Ardani, M. N. (2019). Peran kantor pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. *Gema Keadilan*, 6(1), 45–62.
- Ayu, I. K. (2019). Problematika pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batu. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27–40.
- Handayani, A. A. (2019). Pendaftaran tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *Notarius*, 12(1), 537–549.
- Harahap, S. M. (2023). Pengaruh pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap perekonomian masyarakat di Kelurahan Tegalsari Mandala II Kota Medan. *El-Mujtama: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 3(2), 539–549.
- Kurniawan, W. A., Setiowati, S., & Supriyanti, T. (2018). Ekspektasi pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap faktor sosial dan ekonomi masyarakat. *Tunas Agraria*, 1(1).
- Masnah, M. (2021). Implementasi kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Muaro Jambi. *Jurnal Renaissance*, 6(2), 783–801.
- Mujiati, M., & Aisiyah, N. (2022). Peningkatan kualitas peta kerja dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap. *Tunas Agraria*, 5(3), 182–196.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88–101.
- Mulyadi, F. (2021). *Pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sekadau* [Tesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta].
- Parapat, J. D., & Kurniawan, B. (2021). Implementasi program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah di Provinsi Jawa Timur. *Publika*, 355–368.
- Pemerintah Provinsi Sumatera Utara. (2023). Investasi Sumut tumbuh pesat. *Pemerintah Provinsi Sumatera Utara*. Retrieved from <https://sumutprov.go.id/artikel/artikel/investasi-sumut-tumbuh-pesat>
- Prakoso, B. (2021). *Pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai dasar perubahan sistem publikasi pendaftaran tanah*.

- Rachma, Y. (2019). Pelayanan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran. *Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 5(4), 519–529.
- Rahman, D., Syafari, M. R., & Arbain, T. (2022). Kualitas pelayanan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di wilayah kantor pertanahan Kabupaten Tabalong. *PubBis: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Publik dan Administrasi Bisnis*, 6(1), 26–38.
- Rudianto, H., & Heriyanto, M. (2022). Penerapan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Ngada. *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, 14(1), 53–65.