



**MODEL SISTEM PENDAFTARAN TANAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

Oleh :

- 1. Mokhamad Samsudin, S.H., M.Hum.
NIDN. 0629096001**
- 2. Widiati Dwi Winarni, S.H., M.H.
NIDN. 0606066205**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 (UNTAG) SEMARANG
LEMBAGA PENELITIAN

Jl. Pawiyatan Luhur, Bendhan Dhuwur, Telp. (024) 8441771. Faks. (024) 8441772, , Semarang 50235
Laman : lemlit.untagsmg.ac.id, e-mail: lemlit@untagsmg.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor : 026/B.09/S.Tgs/III/2024

Yang bertanda tangan di bawah ini Ketua Lembaga Penelitian Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Nama : Dr. Honorata Ratnawati Dwi Putranti, SE.,MM
NIDN : 0611016601
Pangkat/Gol : Pembina / IV A
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala

Menugaskan kepada :

Nama : Mokhammad Samsudin,SH.,M.Hum
NIDN : 0629096001
Pangkat/Gol : Penata / III-C
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Ketua Peneliti

Selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang untuk melaksanakan penelitian, berjudul: **“MODEL SISTEM PENDAFTARAN TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP”**, yang dilaksanakan Bulan Maret 2024 sampai dengan Agustus 2024, dengan kewajiban segera menyerahkan laporan hasil penelitiannya setelah selesai melaksanakan kegiatan dimaksud kepada Lembaga Penelitian Universitas 17 Agustus 1945 Semarang dan mempublikasikan luaran penelitian dalam Jurnal atau Prosiding

Demikian surat tugas ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 5 Maret 2024

K e t u a,



Dr. Honorata Ratnawati Dwi Putranti, SE.,MM
NRP/NIDN. 1113117/ 0611016601

Tembusan :

1. Wakil Rektor I
2. Arsip

PROGRAM STUDI

Ilmu Hukum (S1)	Ilmu Administrasi Negara (S1)	Manajemen (S1)	Teknik Sipil (S1)	Teknologi Hasil	Sastra Inggris (S1)
Magister Ilmu Hukum (S2)	Ilmu Administrasi Niaga (S1)	Akuntansi (S1)	Teknik Kimia (S1)	Pertanian (S1)	Bahasa Jepang (D3)
Magister Kenotariatan (S2)	Ilmu Administrasi Bisnis (D3)	Magister Manajemen (S2)	Arsitektur (S1)		Sastra Inggris (D3)
Program Doktor Ilmu Hukum (S3)	Magister Ilmu Administrasi (S2)				

HALAMAN PENGESAHAN

1. a. Judul Penelitian : Model Sistem Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- b. Bidang Ilmu : Ilmu Hukum
- c. Kategori : Penelitian Pengembangan
2. Pelaksana Penelitian :
 - a. Peneliti 1 :
 - 1) Nama Lengkap : Mokhamad Samsudin, SH, M.Hum.
 - 2) Jenis Kelamin : Laki-laki
 - 3) Pangkat/Golongan : Penata/ III C
 - 4) Jabatan Fungsional : Lektor
 - 5) Fakultas : Hukum
 - b. Peneliti 2 :
 - 1) Nama Lengkap : Widiati Dwi Winarni, SH, M.H.
 - 2) Jenis Kelamin : Perempuan
 - 3) Pangkat/Golongan : Penata/ III C
 - 4) Jabatan Fungsional : Lektor
 - 5) Fakultas : Hukum
3. Jumlah Peneliti : 2 (dua) orang
4. Lokasi Penelitian : Kabupaten Pemalang
5. Jangka Waktu Penelitian : 6 (enam) bulan
6. Sumber Biaya : Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
7. Biaya yang diperlukan : Rp. 6.000.000.-

Semarang, 29 Juli 2024

Mengetahui:

Dekan,
U.B. Waris Dekan 1,



Dr. Kristi Warsi, S.H., M.Hum.
NRP/NIDN. 0627076301

Peneliti,



Mokhamad Samsudin, .S.H., M.Hum.
NIDN. 0629096001

Mengetahui:

Kepala Lembaga Penelitian,



Dr. Hanorata Ratnawati Dwi Putranti, S.E., M.M.
NRP/NIDN. 1113117/ 0611016601

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah kehadirat Allah SWT atas rahmat dan ridho-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan laporan penelitian dengan judul Model Sistem Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan lokasi penelitian di Kabupaten Pemalang yang akan dilaksanakan mulai tanggal 28 Pebruari 2024 selama enam (6) bulan sampai bulan 28 Juli 2024. Kegiatan penelitian ini dilaksanakan dalam rangka pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi.

Pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si, selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Kepala Lembaga Penelitian Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pemalang ang dimana peneliti melaksanakan penelitian.
5. Semua pihak yang telah membantu terlaksananya kegiatan penelitian ini.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Aamiin.

Semarang, 24 Juli 2024

Peneliti,

1. Mokhamad Samsudin, S.H., M.Hum.
NIDN. 0629096001
2. Widiati Dwi Winarni, S.H., M.Hum.
NIDN. 0606066205

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	v
A. Pendahuluan	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tinjauan Pustaka	3
1. Pendaftaran Tanah.....	3
2. Model Pendaftaran Tanah Sitematik Lengkap (PTSL).....	4
D. Hasil Penelitian Dan Pembahasan.....	5
1. Model Implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang	5
2. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang	9
3. Solusi untuk Mengatasi Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang.....	10
E. Penutup	11
1. Simpulan	11
2. Saran	13
DAFTAR PUSTAKA	14

ABSTRAK

Model Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi Negara pada umumnya dan ekonomi rakyat. Kegiatan PTSL dilakukan di berbagai daerah dan salah satunya adalah di Kabupaten Pemalang. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis Model PTSL di Kabupaten Pemalang, mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang dan mengetahui dan menganalisis solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang.

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Pemalang dan Kecamatan Belik Kabupaten Pemalang. Metode Penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis-empiris. Data yang diperoleh dianalisa secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif. Data diperoleh dari hasil wawancara dan studi kepustakaan.

Program PTSL di Kabupaten Pemalang pada umumnya berjalan dengan baik dengan persentase keberhasilan di atas 70% walaupun masih ada desa yang tercatat masih di bawah 50%, tetapi ada 3 desa yang mencapai target hingga 100%. Implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang pada dua kecamatan yaitu kecamatan Pemalang dan Belik mencapai 82,55% pada kecamatan Belik, sedangkan pada kecamatan Pemalang mencapai 87,52%. Hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang adalah hambatan individual, hambatan teknis dan hambatan sumber daya. Solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang adalah Penyuluhan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang.

Kata kunci : Model PTSL, hak atas tanah, implementasi kebijakan.

A. Pendahuluan

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan dengan mudah untuk membuktikan bahwa tanah adalah milik sipemegang hak, maka ia dengan bebas untuk memindahkan haknya dan memberikan beban hak atau memperoleh manfaat dari pihak ketiga yang menggunakannya. Demikian pula bagi pihak ketiga atau yang akan berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Menurut Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta, tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti yaitu sertifikat.

Kenyataan yang ada di masyarakat bahwa masih banyak tanah yang belum bersertifikat. Upaya-upaya telah dilakukan oleh pemerintah untuk mensertifikasi hak atas tanah yaitu dengan dilakukan dengan dua pendekatan yaitu melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) dan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakasa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kegiatan ini meliputi adjudikasi sistematis, survey kadaster, penyediaan fasilitas dan peralatan kantor pertanahan dan penyebaran informasi tentang manfaat pendaftaran tanah melalui penyuluhan.

PTSL saat ini telah dilaksanakan di berbagai daerah kabupaten di Indonesia seperti Kabupaten Jepara yang menargetkan 44 ribu bidang tanah PTSL pada tahun 2018.¹ Selain Jepara, kabupaten lain yang telah melakukan PTSL adalah Kabupaten Rohul yang telah melakukan pengukuran 20 ribu bidang tanah masyarakat untuk penerbitan sertifikasi bagi tanah nelayan.² Kabupaten lain yang telah melakukan program PTSL adalah kabupaten Pemalang. Model PTSL di Kabupaten Pemalang ini antara lain adalah di Desa Limbangan Kecamatan Ulujami, mendapatkan 1100 pemohon dari target 1825 program PTSL.³ Permasalahan yang timbul dalam hal ini adalah kurangnya semangat dari warga Kabupaten

¹ <http://jateng.tribunnews.com/2018/04/19/tahun-ini-jepara-target-44-ribu-bidang-tanah-pts-l>, diakses pada tanggal 12 Mei 2024 pukul 17.00.

² <http://pekanbaru.tribunnews.com/2018/11/07/program-pts-l-bpn-rohul-telah-ukur-20000-bidang-tanah-masyarakat>, diakses pada tanggal 12 Mei 2024 pukul 17.05.

³ <http://delikjateng.com/pantura-barat/program-sertifikat-massal-pemalang-berjalan-lancar/>, diakses pada tanggal 12 Mei 2024 pukul 17.08.

Pemalang untuk mempergunakan program tersebut, seperti di Desa Karangasem Pemalang yang hanya mendaftarkan kuota 1000 bidang dari 2300 bidang tanah.⁴

Berdasarkan permasalahan ini membuat perlu diketahui kesesuaian pelaksanaan PTSL pada Kabupaten Pemalang. Berangkat dari sini maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Model Sistem Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pemalang”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis model implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang, mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang dan mengetahui dan menganalisis solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas sebagai latar belakang permasalahan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Model PTSL di Kabupaten Pemalang?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang?
3. Bagaimana solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang?

C. Tinjauan Pustaka

1. Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor

⁴ <http://www.kompos.net/dibalik-program-pts-l-ternyata-dulu-ada-kasus-begini/>, diakses pada tanggal 13 Mei 2024 pukul 17.10.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat, sebagai surat tanda bukti hak bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁵

2. Model Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Dasar hukum pendaftaran tanah didasarkan pada Pasal 19 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”. Pendaftaran tanah ini dipercepat dengan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menyatakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara

⁵Bocdi Harsono, *Op.Cit*, Hlm73.

pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia.

D. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Model Implementasi PTSL di Kabupaten Pematang

Di Kecamatan Belik Kabupaten Pematang memiliki 12 desa/kelurahan. Desa/kelurahan yang melakukan PTSL adalah 5 desa/kelurahan. Berdasarkan atas data tersebut di atas, tidak ada desa yang berhasil melakukan program tersebut dengan rata-rata hanya mencapai 82,55% dari target yang telah ditetapkan. Salah satu factor kurangnya keberhasilan program PTSL tersebut, karena masyarakat yang kurang antusias terhadap program PTSL karena masyarakat desa menganggap bahwa program ini sama saja dengan program sebelumnya yang tidak mengalami kejelasan dalam penerbitan sertifikat.⁶

Kecamatan Pematang Kabupaten Pematang memiliki 20 desa/kelurahan. Desa/kelurahan yang melakukan PTSL adalah 6 desa/kelurahan. Berdasarkan atas data tersebut di atas, ada desa yang berhasil melakukan program tersebut dan ada yang tidak berhasil mencapainya dengan rata-rata hanya mencapai 87,52% dari target yang telah ditetapkan. Salah satu faktor kurangnya keberhasilan program PTSL tersebut, karena adanya masyarakat yang kurang mendukung program PTSL sebab merasa terlalu sulit untuk memenuhi persyaratan yang ditetapkan dan keberatan atas biaya yang dibebankan kepada masyarakat.⁷

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan

⁶Wibowo, Wawancara, Warga Kecamatan Belik Kabupaten Pematang Peserta PTSL, tanggal 26 Juni 2024, pukul 11.00

⁷Turmuji, Wawancara, Warga Kecamatan Pematang Kabupaten Pematang Peserta PTSL, tanggal 26 Juni 2024, pukul 11.00

Pendaftaran Sistematis Tanah Lengkap menyatakan Pendaftaran Tanah adalah 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 rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Tahapan percepatan pelaksanaan PTSL didasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 3 yaitu penetapan lokasi kegiatan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan, pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, pembuktian hak serta pembukuan Hak Atas Tanah, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah bagi yang memenuhi syarat.

Berdasarkan wawancara dengan peserta PTSL mengatakan bahwa ada yang berpendapat baik dan sangat baik tentang kegiatan PTSL. Dari beberapa responden mengatakan bahwa kegiatan PTSL menguntungkan dan ada juga yang mengatakan sangat menguntungkan karena dengan kegiatan ini masyarakat lebih percaya diri karena sudah memiliki kepastian hukum dan tanda batasnya menjadi jelas, dan juga terdaftarnya bidang-bidang tanah, dapat terpetakan satu desa/ kelurahan sehingga bias didapatkan satu peta desa/kelurahan lengkap.⁸ Dalam 6 bulan terakhir sejak program PTSL ini dilaksanakan pemerintah Kabupaten Pematang Jaya dalam hal ini BPN Kabupaten Pematang Jaya telah menyelesaikan beberapa kegiatan pendaftaran sistematis tanah lengkap ini di beberapa daerah atau wilayah yang menjadi sasaran atau target dari program PTSL ini.⁹

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis, banyak temuan yang merujuk pada

⁸Abdul, Wawancara, Warga Kabupaten Pematang Jaya Peserta PTSL, tanggal 26 Juni 2024, pukul 11.00

⁹Agus Sutanto, Wawancara, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pematang Jaya, tanggal 26 Juni 2024, pukul 14.30

suatu kesimpulan bahwa BPN Kabupaten Pemalang secara instansi yang melaksanakan program PTSL dapat mengimplementasikan kebijakan ini dengan baik. Pelaksanaan program ini di kendalikan dengan baik oleh implementor yaitu tenaga pelaksanaan program PTSL di BPN Kabupaten Pemalang. Sementaritu, masyarakat menilai program ini sebagai suatu program yang memberikan manfaat yang baik bagi masyarakat sebagai pemilik tanah dan mereka menilai bahwa pelaksanaan Program PTSL ini memberikan suatu manfaat bagi mereka yakni kepastian hukum penggunaan tanah dengan diterbitkannya sertipikat yang berlandaskan hukum, masyarakat juga menilai kinerja implementornya sudah cukup baik dan sesuai dengan prosedur yang telah diterbitkan oleh pemerintah pusat.

Penulis menginterpretasikan bahwa kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang diselenggarakan oleh badan Pertanah Nasional (BPN) Kabupaten Pemalang telah menyebutkan manfaat yang akan diterimanya oleh masyarakat dan manfaat itu telah dikomunikasikan kepada masyarakat melalui proses pelaksanaan yaitu pada tahapan sosialisasi, yaitu dengan menyatakan adanya biaya Rp 150.000 untuk biaya kepengurusan sertifikat tanah yang ditarik melalui Aparat desa. Biaya tersebut seharusnya adalah sebesar Rp 300.000, namun berdasarkan SKB 3 Menteri, separuh biaya ditanggung oleh Pemerintah Kabupaten Pemalang sehingga masyarakat hanya perlu membayar Rp 150.000. Kantor pertanahan Kabupaten Pemalang berupaya untuk melaksanakan kebijakan administrasi pertanahan dalam rangka terciptanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah juga untuk terlaksananya catur tertib pertanahan maka berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 Tahun 1981 tentang Proyek Operasional Agraria diadakan program Proyek Operasional Nasional Agraria di Kabupaten Pemalang. Juga adanya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Hasil wawancara dengan masyarakat 21 peserta PTSL, 18 peserta menyatakan

mengerti tentang pelaksanaan PTSL pada waktu dilakukan penyuluhan oleh BPN Kabupaten Pemalang dan 2 peserta menyatakan kurang mengerti. Pada dasarnya masyarakat peserta PTSL menyatakan bahwa pengsertifikan tanah melalui program PTSL sangat baik hanya saja yang menjadi kendala adalah penyiapan dokumen kepemilikan tanah dan tanda batas seperti yang telah diuraikan di atas. Dari 21 peserta program PTSL, 9 responden menyatakan tidak menemukan kesulitan dalam melengkapi kelengkapan berkastanah dan 12 responden mengatakan mempunyai kesulitan dalam menyiapkan kelengkapan berkas kepemilikan tanah terutama hal ini ada hubungannya dengan status/kepemilikan tanah.¹⁰

Dari wawancara dengan peserta program PTSL sebanyak 21 orang, 12 responden menyatakan kesulitan dalam kelengkapan berkas tanah dan 9 responden menyatakan tidak menemukan kesulitan. Kekurangan masyarakat peserta program PTSL yang ditemui pelaksana dilapang terutama adalah bukti kepemilikan tanah yang kurang jelas; pada saat pengukuran pemilik tanah tidak berada ditempat, serta tanda tanda batas yang juga kurangjelas.¹¹

Maka, dari pernyataan tersebut di atas peneliti melalui hasil wawancara dan temuan informasi lainnya dari observasi dan dokumentasi terkait perubahan yang diinginkan dari Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, peneliti menarik sebuah kesimpulan bahwa Kebijakan PTSL telah menggambarkan derajat perubahan yang diinginkan dari implementasi Kegiatan Pendaftaran Tanah yang dikaji berdasarkan peraturan Menteri Agraria No 1 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), semua tanah bias didaftar untuk sertifikasi, tak terkecuali bidang tanah yang statusnya masih dalam sengketa. Semua bidang tanah yang masuk

¹⁰Turmuji, Wawancara, Warga Kabupaten Pemalang Peserta PTSL, tanggal 26 Juni 2024, pukul 11.00

¹¹Sunarno, Wawancara, Warga Kabupaten Pemalang Peserta PTSL, tanggal 26 Juni 2019, pukul 11.00

program PTSL akan disertifikat tentunya setelah statusnya sudah jelas. Manfaat Model/program PTSL adalah pihak BPN daerah yang bersangkutan akan memiliki catatan mengenai luas bidang tanah dalam suatu daerah dan semua bidang tanah tersebut akan terpetakan.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis di atas, bahwa strategi yang telah dijalankan dalam menunjang program tersebut, BPN Kabupaten Pematang Jaya menerapkan strategi sesuai dengan yang tercantum dalam Petunjuk Teknis Pelaksanaan PTSL. Strategi tersebut yaitu, persiapan mencakup sosialisasi, penetapan lokasi, perencanaan tenaga, dan pembentukan panitia adjudikasi percepatan, pelatihan dan penyuluhan.

2. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Implementasi PTSL di Kabupaten Pematang Jaya

Pada implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tentunya ada tantangan tertentu yang berusaha diatasi oleh para implementornya dengan cara masing-masing. Tantangan atau hambatan individual adalah sesuatu yang harus dihadapi dan hanya bisa diselesaikan melalui diri pribadi implementornya dan warga sendiri. Dari wawancara dengan peserta program PTSL sebanyak 21 orang, 12 responden menyatakan kesulitan dalam kelengkapan berkas tanah dan 9 responden menyatakan tidak menemukan kesulitan. Kekurangan masyarakat peserta program PTSL yang ditemui pelaksana dilapang terutama adalah bukti kepemilikan tanah yang kurang jelas; pada saat pengukuran pemilik tanah tidak berada ditempat, serta tanda-tanda batas yang juga kurang jelas.¹² Berdasarkan wawancara dengan pelaksana PTSL sering yang menjadi kendala adalah penyiapan dokumen dari masyarakat, sehingga sering terjadi masalah dengan tanda batas dan bukti kepemilikan yang tidak jelas asal usul tanah tersebut. SDM juga kurang

¹²Turmuji, Wawancara, Warga Kabupaten Pematang Jaya Peserta PTSL, tanggal 26 Juni 2024. pukul 11.30

sehingga pekerjaan menjadi terhambat.

Adapun hambatan dan tantangan tersebut dikarenakan permasalahan teknis, seperti ketidaktersediaan pihak-pihak terkait seperti kepala desa/lurah yang dibutuhkan dalam memenuhi legislasi berkas masyarakat sehingga memperlambat masyarakat dalam melakukan pendaftaran. Di bidang pengukuran, kendala teknis yang dihadapi oleh implementor adalah ketidaktersediaan masyarakat pemilik data yuridis tanah dalam melakukan pengukuran antara batas-batas tanah yang akan di ukur. Sehingga menyebabkan keterlambatan dalam proses pengukuran.¹³

Sumber daya bias menjadi sebuah tantangan dan hambatan dalam sebuah implementasi kebijakan. Adapun yang menjadi tantangan dan hambatan pada implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam penerbitan sertipikat tanah secara menyeluruh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pemalang adalah keterbatasan tenaga pelaksana. Dalam pelaksanaannya petugas lapangan hanya ada 2 orang dalam satu kelurahan, sementara masyarakat yang dilayani dalam satu kelurahan bias mencapai 1000 kebutuhan sertipikat. Sehingga para implementor yang tersedia harus bekerja sangat keras untuk menyelesaikan pekerjaannya.¹⁴

3. Solusi untuk Mengatasi Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai BPN, diketahui bahwa saat ini Penyuluhan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) bersama Kantor Pertanahan

¹³Agus Sutanto, Wawancara, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang, tanggal 26 Juni 2024, pukul 14.00

¹⁴Agus Sutanto, Wawancara, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang, tanggal 24 Juli 2024, pukul 14.00

Kabupaten Pemalang adalah satu-satunya solusi yang dapat dijalankan saat ini.¹⁵ Salah satu tujuan diadakannya kegiatan ini tidak lain adalah karena pentingnya kegiatan Pendaftaran Tanah salah satunya adalah untuk menjamin kepastian hukum Hak Atas Tanah masyarakat serta dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pelaksanaan kegiatan penyuluhan dimulai dengan materi mengenai program PTSL yang disampaikan langsung. Dengan diadakannya kegiatan penyuluhan PTSL tersebut kepada masyarakat Kabupaten Pemalang diharapkan dapat meningkatkan pemahaman serta kesadaran masyarakat mengenai kegiatan Pendaftaran Tanah.¹⁶

E. PENUTUP

1. Simpulan

1. Program PTSL di Kabupaten Pemalang pada umumnya berjalan dengan baik dengan persentase keberhasilan di atas 70% walaupun masih ada desa yang tercatat masih di bawah 50%, tetapi ada 3 desa yang mencapai target hingga 100%. Model PTSL di Kabupaten Pemalang pada dua kecamatan yaitu kecamatan Pemalang dan Belik mencapai 82,55% pada Kecamatan Belik, sedangkan pada Kecamatan Pemalang mencapai 87,52%.
2. Hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pemalang adalah sebagai berikut:
 - a. Hambatan individual yaitu setiap implementor dituntut lebih cepat, tepat, dan profesional, serta setiap hari dituntut bekerja meskipun waktu kerja sudah berakhir, akibat kuantitas SDM yang kurang memadai maka berkas yang

¹⁵Agus Sutanto, Wawancara, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang, tanggal 26 Juni 2024, pukul 14.30

¹⁶Agus Sutanto, Wawancara, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang, tanggal 26 Juni 2024, pukul 14.30

harus diperiksa cukup banyak sehingga implementor dituntut untuk terus bekerja. Tidak hanya itu, para implementor harus mampu melakukan pendekatan terhadap perilaku yang berbeda-beda dari kelompok sasaran kebijakan. Selain itu ada kekurangan masyarakat peserta program PTSL yang ditemui pelaksana dilapang terutama adalah bukti kepemilikan tanah yang kurang jelas; pada saat pengukuran pemilik tanah tidak berada ditempat, serta tanda tanda batas yang juga kurang jelas

- b. Hambatan teknis yaitu ketidak tersediaan pihak-pihak terkait seperti kepala kelurahan yang dibutuhkan dalam memenuhi legislasi berkas masyarakat sehingga memperlambat masyarakat dalam melakukan pendaftaran dan ketidak tersediaan masyarakat pemilik data yuridis tanah dalam melakukan pengukuran antara batas-batas tanah yang akan di ukur yang menyebabkan keterlambatan dalam proses pengukuran
 - c. Hambatan sumber daya yaitu kurangnya jumlah personel dalam melakukan pendataan tanah, dalam pelaksanaannya petugas lapangan hanya ada 2 orang dalam satu kelurahan, sementara masyarakat yang dilayani dalam satu kelurahan bisa mencapai 1000 kebutuhan sertifikat. Sehingga para implementor yang tersedia harus bekerja sangat keras untuk menyelesaikan pekerjaannya.
3. Solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam implementasi PTSL di Kabupaten Pematang Jaya adalah Penyuluhan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Pematang Jaya. Tujuan diadakannya kegiatan ini tidak lain adalah karena pentingnya kegiatan Pendaftaran Tanah salah satunya adalah untuk menjamin kepastian hukum Hak Atas Tanah masyarakat serta dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pelaksanaan kegiatan

penyuluhan dimulai dengan materi mengenai program PTSL yang disampaikan langsung. Dengan diadakannya kegiatan penyuluhan PTSL tersebut kepada masyarakat Kabupaten Pematang Hariharan diharapkan akan meningkatkan pemahaman serta kesadaran masyarakat mengenai kegiatan Pendaftaran Tanah.

2. Saran

1. Sebaiknya personel petugas dari Badan Pertanahan Nasional yang bertugas untuk mendata dan melakukan pengukuran tanah bias ditambah sehingga target pendataan dan pengukuran tanah dapat diselesaikan sesuai dengan perencanaan awal.
2. Bagi masyarakat, pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tidak hanya bergantung kepada pemerintah, namun masyarakat diarahkan melalui ajudikasi swadaya dan swadana demi terwujudnya masyarakat yang mandiri dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga untuk pemberkasan dan persyaratan bias lebih rapi.
3. Hendaknya kegiatan sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional harus secara rutin dilakukan. Data hasil penelitian menunjukkan belum optimalnya program percepatan PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, Said Zainal, 2012, *Kebijakan Publik*, Jakarta: Salemba Empat.
- Badan Pertanahan Nasional, 1989, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta.
- Basuki, Sunaryo, 1998, *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*, Jakarta.
- Chomzah, Ali Ahmad, 2002, *Hukum Pertanahan seri hukum pertanahan I*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Chulaemi, Achmad, 1982, *Hukum Agraria (Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya)*, Semarang: Universitas Diponegoro.
- Effendy, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta : Djambatan.
- _____, 2007, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hartono, Sri Redjeki. 2007. *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung.
- HMT Sinaga, 2007, Sahat, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Cetakan I, Pustaka Surya, Bandung.
- Kalo, Syafruddin. 2016. *Kebijakan Kriminalisasi Dalam Pendaftaran Hak-hak atas Tanah di Indonesia Suatu Pemikiran*. Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2 September 2006.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Parlindungan, A.P. 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Bandung: Mandar Maju.
- _____, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*, Cet. 1, Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi I. 1989. *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang*

- Praktisi Hukum*. Rajawali, Jakarta.
- Rubaie, Achmad, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Banyumedia.
- Santoso, Urip, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- _____, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- _____, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Setiawan, Yudhi. 2010. *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*. Bayumedia, Malang.
- Siahaan, Marihot Pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktek*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Silviana, Ana, 2004. Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro* Vo. 33 N0. 3 Juli-September 2014.
- Soekanto, Soerjono, 2003, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press.
- Soemihardjo, Soedjarwo, 2009, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria: Meretas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional*, Jakarta : Cerdas Pustaka.
- Sumardjono, Maria S.W. 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta.
- _____, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Supriadi, 1998, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Syafiie, Inu Kencana, dkk, 1999, *Ilmu Administrasi Publik*, Jakarta: PTRineka Cipta.
- Usman, Rachmadi, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Wahab, Solichin Abdul, 1997, *Analisis Kebijaksanaan: Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*, Jakarta : Bumi Aksara.
- Wantjik, Saleh K., 1992, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Zein, Ramli, 1994. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta.

Peraturan Perundangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

Internet

- 1 <http://jateng.tribunnews.com/2018/04/19/tahun-ini-jepera-target-44-ribu-bidang-tanah-pts1>, diakses pada tanggal 12 Mei 2024 pukul 17.00.
- 2 <http://pekanbaru.tribunnews.com/2018/11/07/program-pts1-bpn-rohul-telah-ukur-20000-bidang-tanah-masyarakat>, diakses pada tanggal 12 Mei 2024 pukul 17.05.
- 3 <http://delikjateng.com/pantura-barat/program-sertifikat-massal-pemalang-berjalan-lancar/>, diakses pada tanggal 12 Mei 2024 pukul 17.08.
- 4 <http://www.kompos.net/dibalik-program-pts1-ternyata-dulu-ada-kasus-begini/>, diakses pada tanggal 13 Mei 2024 pukul 17.10.