

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang

Implementation of Complete Systematic Land Registration Based on Ministerial Regulation Number 6 Year 2018 Study in Semarang Regency

Putri Bahagia Ningrum¹ dan Kami Hartono²

¹ Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung
Email: putribahagianingrum@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
Email: kami.hartono@unissula.ac.id

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap perlu menjadi perhatian masyarakat karena memberikan kemudahan dalam pengurusan sertifikat tanah. Kemudahan itu diantaranya tanpa ada pemungutan biaya pendaftaran meski komponen biaya persyaratan seperti pembelian materai, patok tanah, serta biaya perpajakan tanah tetap ditanggung oleh pemohon. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftannya. Penulisan yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang” bertujuan guna mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah melalui program PTSL di Kabupaten Semarang dan mengetahui kendala apa saja yang menghambat terlaksananya program PTSL di Kabupaten Semarang.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah, Sistematis Lengkap, Kabupaten Semarang*

ABSTRACT

Complete Systematic Land Registration needs to be of concern to the community because it makes it easier for people to process land certificates. The convenience includes the absence of registration fees, although the required cost components such as the purchase of stamps, land stamps, and land taxation costs are still borne by the applicant. Complete Systematic Land Registration is the activity of registering land for the first time carried out simultaneously for all objects of land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia in one village / sub-district area or other names at the same level, which includes the collection and determination of the correctness of physical data

and juridical data regarding one or several land registration objects for registration purposes. The writing entitled "Implementation of Complete Systematic Land Registration Based on Ministerial Regulation Number 6 Year 2018 Study in Semarang Regency" aims to determine the implementation of land registration through the PTSL program in Semarang Regency and find out what obstacles are hindering the implementation of the PTSL program in Semarang Regency.

Keywords: *Land Registration, Complete Systematic, Kabupaten Semarang*

I. PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional dilaksanakan secara berkesinambungan untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea 4 yang berbunyi :

“Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.”

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah. (Tongam Nadeak, 2018: 1)

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia; sebagai negara agraris Tanah merupakan faktor penting bagi bangsa Indonesia baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman. Oleh sebab itu, pengelolaan tanah dalam arti pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu ditata dan diatur sedemikian rupa sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat seperti yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanahpun megalami perkembangan sehingga

kebutuhan masyarakat akan tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktivitas, manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktivitas tersebut selalu dilakukan di atas tanah. Manusia berkembang biak hidup serta melakukan segala aktivitas diatas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. (Erna Sri Wibawanti, 2013: 1)

Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang menjelaskan bahwa semua masyarakat yang memiliki sebidang tanah agar wajib memiliki sertipikat tanah, akan tetapi penyelenggaraan dari Undang-Undang tersebut tidak sepenuhnya berjalan secara lancar sebagaimana yang di harapkan. Hal ini di karenakan untuk masyarakat desa yang belum banyak mengetahui pentingnya akan sertipikat tanah. Pendaftaran tanah yang memerlukan biaya tinggi, berbanding terbalik dengan pendapatan masyarakat yang masih rendah menyebabkan kendala bagi masyarakat ekonomi lemah untuk mensertipikatkan tanahnya. (Taufik Imam Ashari, 2018: 17)

Demi tercapainya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang, maka Pemerintah Pusat dalam Nawacita yang merupakan 9 (sembilan) prioritas yang diutamakan memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftannya.

Percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dilakukan dengan tahapan:

1. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
2. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
3. Penyuluhan;
4. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
5. Pemeriksaan tanah;
6. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;
7. Penerbitan keputusan pemberian Hak Atas Tanah;
8. Pembukuan Hak Atas Tanah;

9. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah; dan/atau
10. Penyerahan Setipikat Hak Atas Tanah

Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam program PTSL ini menargetkan penyertifikatan kurang lebih sebanyak 70.000 bidang tanah. Sasaran PTSL di Kabupaten Semarang dibagi menjadi 4 tim pelaksana PTSL dengan masing-masing tim mengemban sekitar 17.000 (tujuh belas ribu) bidang tanah. PTSL perlu menjadi perhatian masyarakat karena memberikan kemudahan dalam pengurusan sertifikat tanah. Kemudahan itu diantaranya tanpa ada pemungutan biaya pendaftaran meski komponen biaya persyaratan seperti pembelian materai, patok tanah, serta biaya perpajakan tanah tetap ditanggung oleh pemohon. PTSL ini juga diharapkan dapat guna menekan potensi sengketa dan konflik pertanahan yang diakibatkan oleh belum jelasnya status kepemilikan/penguasaan atas tanah di mata hukum dapat diminimalisasi.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh mengenai pendaftaran tanah dengan mengambil judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) STUDI DI KABUPATEN SEMARANG BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NOMOR 6 TAHUN 2018”**.

B Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Sistemis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Semarang ?
2. Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penghambat atau kendala serta solusi yang diberikan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Semarang ?

II. METODE PENELITIAN

A Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis (*social legal research*) untuk mengkaji dan membahas permasalahan-permasalahan yang dikemukakan yaitu dengan mengaitkan hukum kepada usaha untuk mencapai tujuan-tujuan serta memenuhi kebutuhan-kebutuhan dalam masyarakat. Pendekatan yuridis digunakan dalam usaha menganalisis data dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan aspek sosiologis dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pembinaan terhadap narapidana. Kedua aspek tersebut oleh penulis kemudian diamati, diteliti dan dianalisa dalam praktek pelaksanaannya di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

B Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu penelitian dalam menganalisis untuk memberikan gambaran atas

objek yang menjadi pokok permasalahan. (Sutrisno Hadi, 1984: 19) Objek yang dimaksud disini yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang.

C Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan. (Burhan Ashofa, 2001: 95)

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian. (M. Ali, 1985: 9)

a. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 6 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomer 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

b. Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang penulis gunakan diambil dari *website*, *e-book*, dan jurnal hukum *online*.

D Teknik Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada 3 (Tiga) teknik yang digunakan, yaitu:

1. *Interview* atau wawancara

Interview atau wawancara adalah suatu metode pengumpulan data dengan tanya jawab sepihak yang dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan hasil pada tujuan penelitian, atau sebuah dialog yang dilakukan pewawancara untuk memperoleh informasi dari narasumber. Komunikasi ini dilakukan dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang.

2. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan yaitu dengan cara mengkaji literatur, hasil penelitian hukum, dan jurnal yang berhubungan dengan permasalahan penelitian ini.

3. Studi Dokumentasi

Studi Dokumentasi yaitu dengan mengkaji berbagai dokumentasi resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan, dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan penelitian ini.

E Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan tujuan untuk menyederhanakan hasil olahan data sehingga mudah dibaca dan dipahami. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan pembahasan mengenai hasil penelitian yang dinyatakan dalam penelitian bukan dalam bentuk angka melainkan dalam bentuk uraian, sedangkan analisisnya menggunakan landasan teori atau kajian pustaka. Penjelasan penelitian ini diuraikan dengan cara yang kualitatif, hal ini mengingat bahwa objek yang diteliti adalah sesuatu yang ada dan hidup dalam masyarakat yaitu mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Sistemis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Semarang

Melalui program pendaftaran tanah, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkannya bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertahanan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi

semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tahapan kegiatan pelaksanaan PTSL dilaksanakan sesuai dengan objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL. Adapun tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut:

1. Perencanaan

Penyelenggaraan PTSL dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau gabungan dari kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

- a. Program Sertifikasi Lintas Sektor;
- b. Program Sertifikasi massal swadaya masyarakat;
- c. Program atau kegiatan sertifikasi massal redistribusi tanah objek *landreform*, konsolidasi tanah, dan transmigrasi; atau
- d. Program atau kegiatan sertifikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Penetapan lokasi

Penetapan lokasi dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya.
- b. Penetapan dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap dalam satu hamparan.
- c. Penetapan Lokasi.
- d. Dalam hal lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan.
- e. Penetapan lokasi dilampiri dengan peta lokasi.
- f. Penetapan Lokasi dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

3. Persiapan

Setelah lokasi PTSL ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran yang berbentuk peta garis atau peta foto. Dalam hal peta dasar pendaftaran belum tersedia, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta lainnya yang digunakan sebagai peta kerja. Peta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya. Dalam hal bidang-bidang tanah terdaftar belum dipetakan atau sudah dipetakan tetapi tidak pada posisi sebenarnya, maka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut

dilakukan bersamaan dengan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

4. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan Satuan Tugas

Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Adjudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan. Sebelum melaksanakan tugasnya, Panitia Adjudikasi PTSL dan satgas wajib mengangkat sumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai Panitia Adjudikasi PTSL dan Satgas serta Berita Acara Pengangkatan Sumpah, tercantum dalam Lampiran III dan Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

5. Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Adjudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis. Penyuluhan dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat. Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis

Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi KKP. Kepala Kantor Pertanahan harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan data elektronik dalam aplikasi KKP. Kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Menteri ini, maka daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan penyesuaian kebutuhan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

- a. Pengumpulan Data Fisik
- b. Pengumpulan Data Yuridis

7. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak

Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan. Unsur itikad baik terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Adjudikasi PTSL yang menyatakan:

- a. tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
 - b. tidak termasuk atau bukan merupakan:
 - 1) Aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; atau
 - 2) Kawasan Hutan.
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya

Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah, dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama jangka waktu pengumuman. Setelah masa pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202). Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dibuat sesuai dengan format yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis masih terdapat kekuranglengkapan data atau masih terdapat keberatan yang belum diselesaikan, maka data fisik dan data yuridis tetap disahkan dengan memberikan catatan pada Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Dalam hal terdapat pihak yang mengajukan keberatan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan. Keberatan dicatat dalam Daftar Keberatan/Sanggahan terhadap Pengumuman Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis (DI 309). Penanganan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

9. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1), maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.

10. Pembukuan hak

Dalam pembukuan hak sebagaimana ayat (1) di atas, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan

lindung. Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Bentuk, isi dan tata cara pengisian buku tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

11. Penerbitan sertipikat hak atas tanah

Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.

12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan

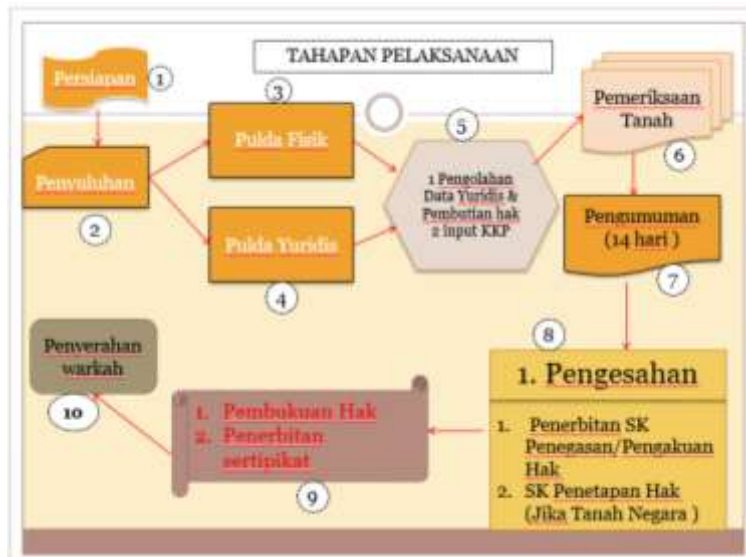
Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL.

13. Pelaporan

Pelaporan pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dan PTSL selesai dilaksanakan. Pelaporan pada saat terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan dan Kepala Kantor Wilayah BPN. Pelaporan pada saat PTSL selesai dilaksanakan secara berjenjang dan berkala dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Menteri. Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dilaksanakan melalui Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP), dan secara berkala kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal Infrastruktur Keagrariaan dan Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan.

Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis, banyak temuan yang merujuk pada suatu kesimpulan bahwa BPN Kabupaten Semarang 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 Semarang.

Sementara itu, masyarakat menilai program ini sebagai suatu program yang memberikan manfaat yang baik bagi masyarakat sebagai pemilik tanah karena mereka menilai bahwa pelaksanaan Program PTSL ini memberikan suatu manfaat bagi mereka yakni kepastian hukum penggunaan tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pendaftaran sistematis lengkap sebagai berikut:



Gambar 1. Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tahapan pertama yang dilakukan dalam pelaksanaan PTSL adalah persiapan yaitu mempersiapkan segala hal yang diperlukan saat akan melakukan PTSL. Setelah persiapan sudah matang maka akan dilanjutkan pada tahapan penyuluhan. Sasaran penyuluhan ini adalah masyarakat di Desa yang tanahnya akan didaftarkan.

1. Langkah-Langkah Pelaksanaan Setelah Penyuluhan

Hasilnya diperoleh klasterisasi awal bidang sudah terdaftar (Bersertipikat) dan belum terdaftar. Kemudian pemberian warna/identifikasi untuk yg sudah sertipikat. Semua bidang baik sudah sertipikat maupun belum diberi penomoran (NUB).

- a. Puldadis, Puldasik, dan Perangkat Desa/Panitia Desa melakukan identifikasi awal berdasarkan Peta PBB, untuk mengetahui letak tanah peserta PTSL dan memberi nomor berkas/nomor identitas antara berkas dengan obyek tanah yang akan diukur dengan tujuan untuk memudahkan proses integrasinya. Agar lebih mempercepat, Peta dapat digandakan per Blok.
- b. Pemasangan Patok Tanda Batas
- c. Menyiapkan Berkas

2. Pelaksanaan

- a. Pengumpulan Data Fisik (PULDASIK)

b. Pengumpulan Data Yuridis(PULDADIS)

3. Obyek PTSL

Seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset pemerintah / pemerintah daerah, tanah bumh / bumd, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi dan tanah bidang lainnya.

4. Peserta PTSL

- a. Warga negara indonesia, bagi perorangan;
- b. Badan hukum keagamaan dan badan hukum sosial yang sesuai antara penggunaan dengan peruntukan tanahnya;
- c. Instansi pemerintah dan pemerintah daerah;
- d. Nazhir; (tanah wakaf)

5. Syarat Pemberkasan

- a. Mengisi formulir inventarisasi;
- b. Fotocopy ktp dan kartu keluarga dilegalisir kepala desa / lurah;
- c. Surat kuasa apabila diurus oleh penerima kuasa;
- d. Melampirkan foto copy letter c desa yang dilegalisir kades/lurah (untuk tanah milik adat)
- e. Surat keterangan tanah dari kades/lurah (untuk tanah negara /tidak terdaftar dalam buku c desa)
- f. Fotocopy sppt pbb tahun berjalan dilegalisir kepala desa / lurah;
- g. Surat pernyataan penguasaan fisik sesuai form (PTSL)
- h. Alas hak/bukti kepemilikan atau penguasaan:
 - 1) segel dibawah tangan/kwitansi yang diketahui kades saat itu (yang dibuat sebelum 1997), jika tidak ada dibuatkan pernyataan dari pemilik (yang masih hidup) atau beracara kesaksian (jika pemilik sudah tidak ada)
 - 2) surat keterangan waris
 - 3) akta ikrar wakaf
 - 4) akta PPAT (untuk pemilikan tanah setelah 1997)
- i. Dalam hal tidak atau belum mampu membayar bphtb dan atau masih ada tunggakan PPH pihak lain: dibuat pernyataan bphtb terutang dan atau keterangan PPH terutang

6. Biaya

Kegiatan yang dibiayai oleh pemerintah melalui APBN (dipa-bpn ri), meliputi biaya kegiatan:

- a. Penyuluhan;
- b. Pengukuran bidang tanah;
- c. Pengumpulan data yuridis (puldadis); dan

d. Pemeriksaan tanah.

B. Faktor-Faktor Penghambat atau Kendala serta Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Semarang

Pada setiap implementasi sebuah kebijakan, tentunya memiliki tantangan dan hambatan tersendiri yang dialami oleh para implementornya. Begitu jugadengan implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam penerbitan sertipikat tanah secara menyeluruh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang. Setelah mengetahui tantangan dan hambatan yang dialami, diharapkan mampu memberi solusi yang mampu memperbaiki kinerja implementor dimasa yang akan datang. Berikut ini adalah hambatan yang dialami oleh BPN Kabupaten Semarang dalam melaksanakan PTSL:

1. Individual

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.

Adapun tantangan atau hambatan individual pada implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam penerbitan sertipikat tanah secara menyeluruh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Semarang adalah 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 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.

2. Teknis

Hambatan atau tantangan teknis adalah hal-hal yang terjadi akibat kesalahan teknis yang diluar dari perkiraan implementornya. Adapun hambatan dan tantangan tersebut dikarenakan permasalahan teknis, seperti ketidaktersediaan pihak-pihak terkait seperti kepala kelurahan 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 diukur. Sehingga menyebabkan keterlambatan dalam proses pengukuran.

Selain itu, pengukuran tanah menggunakan alat ukur yang terkait langsung ke satelit sehingga apabila tidak ada sinyal maka harus mengukur secara manual sedangkan objek yang di ukur meliputi sawah, tebing, sungai, dan sebagainya. Hal

ini sangat menghambat proses pengukuran. Hambatan lain muncul ketika tanah yang akan diukur mengalami pergeseran tanah.

3. Sumber Daya Manusia

Sumber daya bisa 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 Semarang adalah keterbatasan tenaga pelaksana. Dalam pelaksanaannya petugas lapangan dan masyarakat yang dilayani sangat berbeda jauh perbandingannya. Sehingga para implementor yang tersedia harus bekerja sangat keras untuk menyelesaikan pekerjaannya.

Adanya hambatan tersebut tidak membuat BPN Kabupaten Semarang putus asa. BPN Kabupaten Semarang telah mengupayakan agar pelaksanaan PTSL tetap seperti sebagaimana mestinya. Adapun solusi dari BPN Kabupaten Semarang menanggapi persoalan tersebut adalah sebagai berikut:

1. BPN Kabupaten Semarang bekerja secara dinamis dan cepat beradaptasi dengan lingkungan kebijakan.
2. Menggunakan alat ukur *Global Navigation Satellite System Real-Time Kinematic* (GNSS RTK)

GNSS RTK merupakan produk dari teknologi pengukuran terkini yang dapat memproses sinyal dari berbagai satelit navigasi dan menghasilkan posisi teliti dengan fraksi milimeter. Kepastian letak dan batas teliti dan akurat ini akan menjadi pendukung dalam membangun kepastian hak atas tanah. Selain itu sifatnya yang real time dapat menghasilkan titik koordinat langsung pada saat pengukuran, sehingga pengukuran dapat lebih cepat pengolahannya.

3. Meningkatkan Sumber Daya Manusia

Dalam meminimalisasi permasalahan pertanahan dan mencegah sengketa tanah, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tahun ini menargetkan 9 juta bidang tanah disertifikasi melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tahun lalu, Program Strategis Nasional tersebut mempunyai target 7 juta bidang tanah dan telah berhasil dilaksanakan melalui pengukuran dan pemetaan sebanyak 9,3 juta bidang tanah (133% dari target yang ditetapkan).

Seiring dengan itu, BPN Kabupaten Semarang juga terus meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) aparaturnya, maupun masyarakat yang dilibatkan seperti juru ukur berlisensi agar pencapaian target yang besar itu dapat terjamin kualitasnya. Peningkatan kualitas SDM tersebut juga disiapkan untuk melakukan modernisasi kantor dengan penggunaan sistem elektronik. Upaya modernisasi dilakukan dengan mengoptimalkan *e-office* pada setiap kegiatan pertanahan dan

akan membangun penggunaan *e-filing system* dan *e-certificate* yang didukung oleh SDM yang ahli dan terampil.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya maka dapat penuliskan simpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan sesuai dengan objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL. Adapun tahapan pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut: perencanaan; penetapan lokasi; persiapan; pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; penyuluhan; pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; pembukuan hak; penerbitan sertifikat hak atas tanah; pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan pelaporan.
2. Hambatan yang dialami oleh BPN Kabupaten Semarang dalam melaksanakan PTSL terletak pada individual yaitu 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. Teknis, pengukuran tanah menggunakan alat ukur yang terkait langsung ke satelit sehingga apabila tidak ada sinyal maka harus mengukur secara manual sedangkan objek yang di ukur meliputi sawah, tebing, sungai, dan sebagainya. Hambatan lain muncul ketika tanah yang akan diukur mengalami pergeseran tanah. Sumber Daya Manusia dalam pelaksanaannya petugas lapangan dan masyarakat yang dilayani sangat berbeda jauh perbandingannya. Adapun solusi dai BPN Kabupaten Semarang menanggapi persoalan tersebut adalah sebagai berikut: BPN Kabupaten Semarang bekerja secara dinamis dan cepat beradaptasi dengan lingkungan kebijakan; Menggunakan alat ukur *Global Navigation Satellite System Real-Time Kinematic* (GNSS RTK); dan meningkatkan Sumber Daya Manusia

B. Saran

1. Pendaftaran tanah secara sistematis perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di desa/kelurahan secara lengkap untuk terciptanya tertib pertanahan di seluruh wilayah Republik Indonesia.

2. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis tidak hanya bergantung kepada pemerintah, melainkan diarahkan kepada pendidikan masyarakat melalui ajudikasi swadaya dan swadana demi terwujudnya masyarakat yang mandiri dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.

Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Studi Di Kabupaten Semarang Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Bapak Kami Hartono, S.H., M.H yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Abdurrahman Al Maliki, *As Siyasa Al Iqtishadiyah al Mutsala*, Hizbut Tahrir, 1963.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakaerta, 1994.
- Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, 2001.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 1994.
- Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria: Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1992.
- M. Ali, *Penelitian Kependidikan Prosedur dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- My Khilafah, *Hukum Pertanahan Dalam Islam*, Nasyrah Mingguan, Malaysia, 2011.
- Parlindungan, *Pendafrtan Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 1999.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Sutrisno Hadi, 1984, *Metode Research*, Jilid I, Yayasan penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1984.

Taufik Imam Ashari, “Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Lampung Selatan”, Skripsi, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2018.

Tongam Nadeak, “Implementasi Kebijakan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan”, Skripsi, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018.

Taufik Imam Ashari, “Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Lampung Selatan”, Skripsi, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2018, hlm. 29