
**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN DEMAK
IMPLEMENTATION OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND
REGISTRATION (PTSL) IN DEMAK DISTRICT**

¹Maulida Soraya Ulfah*, ²dan Denny Suwondo

^{1,2}Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

*Corresponding Author:

maulidasoraya.ms@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to find out about the Implementation of Systematic Land Registration Complete in Demak Regency, with the formulation of the problem raised is how is the implementation of Complete Systematic Land Registration in Demak Regency and what factors or constraints hinder the Implementation of Land Registration Complete Systematic in Demak Regency. This research entered into research empirical juridical law. The legal material used is primary legal material and secondary collected through the results of interviews with Ms. Krisnawati, S.H., M.H. as the PTSL team leader in Demak Regency and supported with literature. Analysis was carried out using qualitative methods. Approach juridical-empirical used, namely research carried out in the field then compared to the applicable laws and regulations. The conclusion of this study is that systematic systemic land registration is complete as a breakthrough effort in the implementation of land registration in Indonesia. Complete Systematic Land Registration is expected to accelerate the process guarantee and protection of the Right to Land throughout Indonesia and wrong one goal of the promulgation of the Basic Agrarian Law was immediately realized. In Kabupaten Demak, the remaining land areas that have not been registered are approximately 27% and expected to be completed as soon as possible with the Acceleration of Implementation program Complete Systematic Land Registration. In general, the implementation of Registration Complete Systematic Land in Demak Regency has already been implemented goes well. This can be proven by achieving the target determined by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning, which is 43,000 parcels of land, although in the field there are still some obstacles or obstacles. Obstacles the dominant one is the limited number of implementing staff, limited time determined and public awareness about land registration.

.Keywords: Land Registration, Complete Systematic Land Registration

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak, dengan rumusan masalah yang diajukan adalah bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak dan faktor atau kendala apa saja yang menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak. Penelitian ini masuk ke dalam penelitian hukum yuridis empiris. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui hasil wawancara dan didukung dengan kepustakaan. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis-empiris, yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan kemudian dibandingkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai upaya terobosan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah

di seluruh Indonesia serta salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria segera terwujud. Di Kabupaten Demak, sisa bidang tanah yang belum terdaftar kurang lebih 27% dan diharapkan dapat diselesaikan secepatnya dengan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercapainya target yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yaitu 43.000 bidang tanah, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala. Kendala yang dominan adalah terbatasnya tenaga pelaksana, terbatasnya waktu yang ditentukan dan kesadaran masyarakat tentang pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara agraris yang memiliki hasil bumi yang melimpah dan negara kepulauan yang memiliki hasil laut yang beraneka ragam, Indonesia juga kaya akan hasil tambang sehingga apabila diolah secara efektif dan efisien dapat menghasilkan nilai ekonomi yang tinggi.

Pembangunan nasional dilaksanakan secara berkesinambungan untuk mewujudkan tujuan nasional sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 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.”

Pembangunan merupakan salah satu kunci keberhasilan suatu negara untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat dan memenuhi seluruh kebutuhan masyarakat. Hal tersebut dikarenakan pembangunan merupakan proses menuju perubahan, perkembangan dari suatu kesulitan menuju ke arah kemudahan. Pertanian merupakan salah satu faktor penentu bagi tercapainya keberhasilan serta pemerataan pembangunan, dalam arti kepentingan nasional.

Dikatakan penting, karena tanah menjadi kebutuhan yang sangat menentukan bagi hajat hidup manusia. Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pemahaman hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan fungsi sosial dari tanah (UUPA Pasal 6). Hal tersebut dapat dilihat pada makna hak milik yang digambarkan dalam pasal 20, yaitu Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

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 mengalami 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. Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Orang akan menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun itu dilakukan dengan cara melanggar hukum. Penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang sering disebut dengan pendudukan tanah secara liar tidak jarang terjadi dalam masyarakat. Hal ini disebabkan di satu sisi luas tanah semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah.

Dalam mengatasi masalah di bidang pertanahan tersebut, maka pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. UUPA merupakan pedoman pokok untuk mengatur masalah dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada hukum agrarian di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.

Satu tahun setelah lahirnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Kemudian dalam perjalanannya dipandang tidak lagi tercapai hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional. Pada tahun 1997 dicabutnya Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridhis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sejak dikeluarkannya beberapa peraturan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan. Adapun jika seluruh wilayah Republik Indonesia telah didaftarkan maka akan terwujud :

1. Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah, dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga pada saat yang diperlukan dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti, sertipikat tanah diberikan kepada pemegang hak sebagai sebuah produk hukum yang dapat digunakan bilamana perlu.
2. Jaminan keterbukaan informasi terkait bidang tanah/satuan rumah sehingga bisa dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan secara sah. Kejelasan informasi ini merupakan dukungan bagi perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah yang sudah terdaftar tersebut.
3. Jaminan terselenggaranya tetap administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah,

termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftar. Hal ini akan mengurangi atau bahkan mengurangi potensi sengketa karena adanya ketidakjelasan kepemilikan atau kepemilikan ganda.

Tujuan diundangkannya UUPA ditetapkan dalam Penjelasan Umum UUPA, yaitu;

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berkenaan dengan hal diatas, Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan “Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk dikuasai oleh negara”. Berkenaan dengan hal tersebut diartikan bahwa negara bukan sebagai pemilik tanah melainkan sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat yang bertindak sebagai pemilik atau badan penguasa.

Sesuai dengan pokok pikiran di atas, redaksi “dikuasai” bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi memiliki pengertian, yang memberi wewenang pada tingkat tertinggi, guna :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sedangkan Pasal 19 UUPA mengatur pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, yaitu;

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi; pengukuran, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Adanya pembentukan UUPA tentunya mempunyai aspek-aspek penting yang ingin disampaikan, salah satunya yaitu “Program *Landreform*.” *Landreform* di Indonesia bertujuan untuk dapat meningkatkan penghasilan dan taraf hidup bagi para petani khususnya bagi penggarap sawah, karena hal ini merupakan landasan pembagunan di sektor ekonomi untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur yang berlandaskan Pancasila.

Dalam pasal 19 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah pemerintah. Namun dalam pasal

ini tidak menyebutkan instansi Pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut. Begitu pula didalam pasal 1 PP No. 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran Tanah.

Pasal 19 Ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri Agraria. Dalam penjelasan Umum Angka IV UUPA dinyatakan bahwa “ Pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya. Oleh karena itu, akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah Negara”.

UUPA menetapkan bahwa bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam pasal 19 Ayat (4) UUPA, yaitu “Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang termaksud dalam Ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.” Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, pemerintah tidak mampu membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi pemohon pendaftaran tanah, disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah. Pemerintah hanya memberikan subsidi biaya pendaftaran tanah kepada pemohon pendaftaran tanah. Contoh pendaftaran tanah yang biayanya di subsidi oleh pemerintah adalah proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA).

PRONA diatur dalam keputusan menteri dalam negeri Nomor 189 tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Tujuan utama dari PRONA adalah memproses pensertipikatan tanah secara masal yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditunjukkan bagi segenap lapisan masyarakat, badan hokum keagamaan, badan hukum sosial dan lembaga pendidikan, serta menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

Melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 merupakan salah satu langkah operasional yang melakukan pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu dengan mendaftarkan semua bidang tanah di suatu wilayah desa atau sebagiannya. Pendaftaran tanah dengan cara ini dianggap dapat memberi hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang ada dalam suatu desa/kelurahan dan masyarakat luas mengetahui diadakannya pendaftaran tanah, sehingga keberatan-keberatan yang ada dapat segera diketahui pula. Selain itu cara pendaftaran tanah sistematis juga menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftarkan secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi. Tertib administrasi pertanahan; berarti diatur data-data setiap bidang tanah dicatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 berusaha memberikan kepastian hukum

terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran secara *sporadis* dan sistem pendaftaran secara *sistematik*. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan cara *sporadis*, pemilik tanah yang aktif untuk melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara *sistematik* merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia *ajudikasi* (sesuai ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018)

Dalam rangka pencapaian target penyelesaian pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibutuhkan dukungan berbagai pihak. Pada tahun 2017 Presiden RI menginstruksikan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Sofyan A. Djalil, untuk mengadakan program sertifikasi tanah bagi masyarakat pedesaan secara besar-besaran :

Mengutip dari kata-kata pak Sofyan “Saya sudah berikan target ke Pak Sofyan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN). Minimal lima juta di tahun 2017. Tahun 2018 minimal tujuh juta. Tahun depannya lagi sembilan juta. Saya hitung betul”

Target sertifikasi tanah melalui PRONA pada tahun-tahun sebelum 2017 kurang dari 1 juta bidang per tahun, maka mulai tahun 2017 terjadi peningkatan target pensertifikatan bidang tanah. Terobosan yang dilakukan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menyongsong target tersebut adalah melalui program yang disebut Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), melalui program ini Pemerintah bertekad untuk menyelesaikan pemetaan, registrasi dan sertifikasi tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia pada tahun 2025.

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dalam program PTSL ini mendapatkan target sebanyak 43.000 bidang tanah. Terdiri dari PTSL 41.590 bidang tanah dan Lintas Sektor (LINTOR) sejumlah 1.410 bidang tanah yang meliputi sektor pertanian 600 bidang tanah, sektor UKM sebanyak 600 bidang tanah dan sektor nelayan sebanyak 210 bidang tanah. Sasaran PTSL di Kabupaten Demak dibagi menjadi 5 Tim Ajudikasi PTSL dengan susunan : Ketua, Wakil Ketua yang Membidangi Hubungan Hukum Agraria, Wakil Ketua yang Membidangi Infrastruktur Pertanahan, Sekretaris dan Anggota. 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 pemilikan/penguasaan atas tanah di mata hukum dapat diminimalisasi.

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap kepastian hukum hak atas tanah di suatu kabupaten, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak”**.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak?

2. Apakah ada hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya serta bagaimana mengatasi hal tersebut?

II. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis-empiris, Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan PTSL di kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*. Penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang mengarah pada pendiskripsian secara rinci dan mendalam mengenai potret dan kondisi tentang apa yang sebenarnya terjadi menurut apa adanya di lapangan.

Digunakan pendekatan kualitatif oleh penulis bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti. Penulis melakukan penelitian dengan tujuan menarik azas-azas hukum yang dapat dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun hukum positif tidak tertulis.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber. Data ini diperoleh dengan mengadakan *interview* atau wawancara secara langsung dengan responden. Dalam penelitian ini wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin, yakni data yang diperoleh dari penelitian melalui wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

b. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan sebagai berikut:

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- c) Buku-buku dan literatur yang mendukung.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan yang dilakukan dengan berikut ini.

a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan kepada subjek penelitian yang telah ditentukan dalam penelitian ini. Pertanyaan yang diajukan kepada subjek penelitian tersebut dibuat dalam bentuk pedoman wawancara berisi pertanyaan yang akan ditanyakan kepada subjek penelitian.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menganalisis bahan-bahan ilmu hukum yaitu berbagai peraturan perundangan, buku-buku, tulisan ilmiah dan makalah yang berkaitan dengan materi.

6. Analisis Data

Data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu data sekunder yang berupa teori, definisi dan substansinya dari berbagai literatur, dan peraturan perundang-undangan, serta data primer yang diperoleh dari wawancara, observasi dan studi lapangan, kemudian dianalisis dengan undang-undang, teori dan pendapat pakar yang relevan, sehingga diperoleh suatu gambaran yang jelas dan lengkap sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak

Kabupaten Demak adalah salah satu Kabupaten di Jawa Tengah yang terletak pada $6^{\circ}43'26''$ - $7^{\circ}09'43''$ LS dan $110^{\circ}48'47''$ BT dan terletak sekitar 25 km di sebelah timur Kota Semarang. Demak dilalui jalan negara (pantura) yang menghubungkan Jakarta-Semarang-Surabaya-Banyuwangi. Dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah utara : Kabupaten Jepara dan Laut Jawa
- Sebelah timur : Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan
- Sebelah Selatan : kabupaten Grobogan dan Kabupaten semarang
- Sebelah barat : kota Semarang
-



Jarak terjauh dari barat ke timur adalah sepanjang 49 km dan dari utara ke selatan sepanjang 41 km. Dilihat dari ketinggian permukaan tanah dari permukaan laut (elevasi) wilayah Demak terletak mulai dari 0 m sampai dengan 100 m dari permukaan laut, yang dibatasi oleh tiga region.

- Region A : Elevasi 0 – 3 m, meliputi sebagian besar kecamatan Bonang , Demak, Karangtengah, Mijen, Sayung, dan Wedung.
- Region B : Elevasi 3 – 10 m, meliputi sebagian besar dari tiap-tiap kecamatan dikabupaten Demak. Elevasi 10-25 m, meliputi sebagian dari kecamatan Dempet, Karangawen, dan Mranggen. Elevasi 25 – 100 m, meliputi sebagian dari kecamatan Mranggen dan kecamatan Karangawen.
- Region C : Elevasi lebih dari 100 m, meliputi sebagian kecil dari kecamatan Karangawen dan Mranggen.

Kabupaten Demak memiliki luas wilayah seluas $\pm 1.149,07 \text{ km}^2$, yang terdiri dari daratan seluas $\pm 897,43 \text{ km}^2$, dan lautan seluas $\pm 252,34 \text{ km}^2$. Sedangkan kondisi tekstur tanahnya, wilayah Kabupaten Demak terdiri atas tekstur tanah halus (lanau) dan tekstur tanah sedang (lempung). Dilihat dari sudut kemiringan tanah, rata-rata datar. Dengan ketinggian permukaan tanah dari permukaan air laut (sudut elevasi) wilayah kabupaten Demak terletak mulai dari 0 m sampai dengan 100 m.

Beberapa sungai yang mengalir di Demak antara lain: Kali Tuntang, Kali Buyaran, dan yang terbesar adalah Kali Serang yang membatasi kabupaten Demak dengan kabupaten Kudus dan Jepara.

Kabupaten Demak mempunyai pantai sepanjang 34,1 Km, terbentang di 13 desa yaitu desa Sriwulan, Bedono, Timbulsloko dan Surodadi (Kecamatan Sayung), kemudian Desa Tambakbulusan Kecamatan Karangtengah, Desa Morodemak, Purworejo dan Desa Betahwalang (Kecamatan Bonang) selanjutnya Desa Wedung, Berahankulon, Berahanwetan, Wedung dan Babalan (Kecamatan Wedung). Sepanjang pantai Demak ditumbuhi vegetasi mangrove seluas sekitar 476 Ha.

Pada tahun 2018, Kabupaten Demak merupakan salah satu Kabupaten yang termasuk dalam program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam program PTSL ini Kabupaten Demak menargetkan 43000 bidang tanah yang terletak secara acak di Kecamatan Dempet, Guntur, Sayung, Mranggen, Gajah, Bonang, Karanganyar, Kebonagung, Wonosalam, dan Wedung.

B. Faktor Penghambat atau Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak

Kendala adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran; kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan.

Dalam melaksanakan program PTSL dipastikan bahwasannya program tersebut tidak berjalan 100% lancar, ada beberapa faktor penghambat atau kendala yaitu kendala secara teknis dan kendala hukum.

a. Kendala Secara Teknis

Yang dimaksud dengan kendala secara teknis adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran secara teknis dalam pelaksanaannya. Adapun beberapa kendala secara teknis, yaitu:

- 1) Kurangnya SDM (Sumber Daya Manusia) dalam pelaksanaan PTSL. Dalam hal ini ada keterbatasan pekerja yang mengerjakan percepatan PTSL sesuai bidangnya. Dengan target yang sangat banyak (43.000 bidang tanah) yang harus diselesaikan dalam waktu sekitar 6 bulan rasanya tidak mungkin selesai semua karena keterbatasan sumber daya manusia. Padahal setiap orangnya hanya bisa menggarap sekitar 100 bidang tanah per hari. Apabila ditinjau dari Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas yang terdiri sekitar 32 orang dan ditambah beberapa pegawai tambahan yang dibutuhkan, masih belum dapat melaksanakan PTSL secara efektif dengan target yang sangat banyak, karena seluruh Tim Ajudikasi Percepatan dan Satgas juga harus melakukan pekerjaan yang ada di Kantor Pertanahan Demak, sehingga mereka memiliki pekerjaan ganda.
- 2) Kurangnya kesadaran Masyarakat dalam Melengkapi Persyaratan Administrasi
Dalam hal ini kesadaran masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan PTSL karena apabila masyarakat sebagai pemohon tidak cekatan dalam memenuhi persyaratan administrasi maka akan menghambat atau mempengaruhi proses pelaksanaan PTSL dan yang jelas sangat memakan waktu.
- 3) Sosialisasi dan Penyuluhan
Dalam melaksanakan sosialisasi dan penyuluhan kendala yang diperoleh adalah berkaitan dengan waktu. Waktu disini kendala berasal dari masyarakat yang belum paham bagaimana cara mengisi formulir pendaftaran dengan baik sehingga waktu yang seharusnya dilakukan untuk sosialisasi sekitar satu bulan pada realitanya dilakukan lebih dari satu bulan, yaitu dua bulan.
- 4) Pengambilan dan Pengumpulan Data Yuridis
Kendala yang dialami pada saat pengambilan data yuridis adalah pihak peserta banyak yang belum paham dengan cara pengisian formulir permohonan PTSL, kemudian penyelesaian yang dilakukan adalah dengan cara proses pengumpulan data yang melibatkan POKMAS untuk membantu pengisian data tanah seperti Letter C, Nomor KTP, tanggal lahir, dan alamat peserta.
- 5) Pengukuran Guna Memperoleh Data Fisik
Kendala yang dialami adalah medan bidang tanah yang menjadi objek PTSL. Apabila bidang tanahnya datar maka dengan menggunakan GPS akan sangat mudah sehingga dalam satu hari dapat diperoleh data fisik sekitar 10-20 bidang tanah, sedangkan apabila medan bidang tanahnya berbukit-bukit akan sedikit kesulitan menggunakan GPS karena sinyal yang

diperoleh kurang kuat. Hal ini dialami pada saat pengukuran yang dilakukan di Desa Surodadi dan Tambirejo.

6) Penyerahan Sertifikat

Kendala yang dialami adalah desa yang belum siap menerima semua berkas untuk penerbitan sertifikat sehingga tidak dapat dilakukan penyerahan sertifikat, adanya masalah internal administrasi desa, keterbatasan waktu dan data yuridis yang belum lengkap.

b. Kendala Hukum

Yang dimaksud dengan kendala hukum adalah faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah pencapaian sasaran terkait permasalahan hukum. Kendala hukum yaitu:

1) Peristiwa hukum

Peristiwa hukum adalah semua peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum, antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum. Dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2018 yang termasuk peristiwa hukum adalah masalah waris. Hal ini dapat menjadi kendala bagi terlaksananya PTSL karena apabila bidang tanah yang akan didaftarkan pada pendaftaran sistematis lengkap merupakan bidang tanah yang cara perolehannya berupa peralihan hak dan nama yang tercantum dalam Letter C sudah meninggal lama dan baru diajukan untuk pendaftaran tanah (pemutihan) maka membutuhkan surat keterangan kematian, surat keterangan waris (ditandatangani oleh seluruh ahli waris), jumlah ahli waris, syarat turun waris maka hal ini dapat memakan waktu yang lama. Belum lagi apabila ahli warisnya banyak dan berpencah sedangkan untuk pembagian tanah berdasarkan ahli waris harus memperoleh kesepakatan seluruh ahli waris. Oleh karena itu, Panitia Ajudikasi Percepatan atau perangkat BPN memberikan solusi alternatif berupa dicantumkannya nama bersama di atas sertifikat yang di mohonkan, sehingga apabila suatu saat seluruh ahli waris sudah dapat berkumpul dan ingin membagi tanahnya akan lebih mudah karena sudah tertera haknya (tanah bisa di bagi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati). Jadi, kendalanya terletak pada harus adanya surat keterangan waris yang disetujui dan ditandatangani seluruh ahli waris sedangkan ahli warisnya berada pada kota atau bahkan negara yang berbeda.

2) Perbuatan Hukum

Perbuatan hukum secara umum adalah tindakan yang oleh hukum diberi akibat hukum berdasarkan anggapan bahwa subjek hukum yang melakukannya memang mengkehendaki timbulnya akibat hukum yang bersangkutan. Perbuatan hukum dapat berupa perbuatan yang sesuai atau menurut peraturan hukum dan perbuatan yang melanggar hukum.

Dalam hal pelaksanaan PTSL Tahun 2018 perbuatan hukum yang dimaksud misalnya adalah Jual Beli. Dalam hal jual beli apabila belum memiliki sertifikat tanah maka menggunakan Letter C. Sebelum tahun 1997 atau sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka dalam melakukan jual beli tanah harus ada bukti berupa kwitansi, segel dan Letter C, sedangkan setelah tahun 1997

atau setelah diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah maka dalam melakukan jual beli tanah harus ada AJB (Akta Jual Beli), 2 orang saksi, dan materai. Jadi, kendala disini adalah ketika melakukan jual beli dan masih menggunakan kwitansi dan segel maka pihak pelaksana PTSL akan merasa kesulitan untuk mengurus proses pendaftaran tanahnya.

3) **Bukti Kepemilikan (Letter C) Hilang**

Letter C adalah Buku yang disimpan aparat desa biasanya sekretaris desa (Sekdes). Buku ini dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah karena tanah yang tercatat dalam buku tersebut sudah dikuasai bertahun-tahun, atas dasar itulah petugas Kantor Pertanahan atau BPN dapat melihat siapa yang berhak atas kepemilikan tanah yang belum bersertifikat disuatu desa. Sehingga apabila letter C hilang maka akan sangat sulit bagi pihak BPN untuk melaksanakan PTSL, karena Letter C merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat. Oleh karena itu, apabila Letter C hilang maka peserta PTSL harus terlebih dahulu mengurus kehilangan Letter C tersebut agar selanjutnya dapat memenuhi syarat utama pendaftaran PTSL.

IV. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak sebagai upaya terobosan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah di seluruh Indonesia serta salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria segera terwujud. Di Kabupaten Demak, sisa bidang tanah yang belum terdaftar kurang lebih 27% dan diharapkan dapat diselesaikan secepatnya dengan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bahwa secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercapainya target yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yaitu 43.000 bidang tanah, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL tersebut adalah hambatan secara teknis dan secara hukum. Adapun hambatan secara teknis yaitu kurangnya SDM, kurangnya kesadaran masyarakat dalam melengkapi persyaratan Administrasi, waktu sosialisasi yang kurang, desa yang belum siap menerima berkas untuk penerbitan sertifikat. Dan adapun hambatan hukum yaitu; ahli waris, dan bukti kepemilikan Letter C yang hilang.

B. Saran

1. Bagi Instansi

- Untuk Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, lebih ditingkatkan lagi pelayanan terhadap memaksimalkan pelaksanaan PTSL, agar masyarakat mendapat jaminan kepastian hukum secara penuh;
2. Bagi Masyarakat
Agar masyarakat lebih sadar atau menyadari bahwa status kepemilikan tanah itu penting dalam bentuk sertifikat tanah dan bisa meningkatkan harga jual tanah supaya lebih mudah
 3. Bagi Penelitian selanjutnya
Untuk penelitian selanjutnya agar lebih baik lagi dalam penyusunan laporannya, tema judul penelitian maupun hasil penelitian dan isi penelitian

Ucapan Terima Kasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadiran ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak”. Penyusun skripsi ini tidak lepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Bapak

Denny Suwondo, S.H., M.H yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015, *Hak Atas Tanah “Perolehan, Asal, Dan Turunannya, Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)”*, PT. Prestasi Pustakaraya, Jakarta
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I, Hukum Tanah Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Pemerintah UUDasar RI 1945 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah UUDasar RI 1945 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Pemerintah UUDasar RI 1945 pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok Agraria
- Undang-undang Dasar 1945 alenia 4

C. Jurnal Hukum

Jurnal Siti Prihatin Yulianti, "*Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan (Studi Di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat)*", Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2014

Dalam Jurnal Marthinus Mesak Mandala, "*Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Barito Timur*", Fakultas Hukum Atma Jaya, Yogyakarta, 2016

Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2017, "*Paper Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*", Jakarta

D. Website

<https://jagokata.com/arti-kata/kendala.html>, diakses pada tanggal 12 Mei 2019