

## **PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP TANAH-TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) DALAM RANGKA KEPASTIAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN PATI**

**Lela Arumsari Purbaningsih<sup>(1)</sup>, Suparnyo<sup>2)</sup>**

Email: leylaarumsari8@gmail.com<sup>(1)</sup>, suparnyo@umk.ac.id<sup>(2)</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Muria Kudus

### **Abstract**

*The implementation of the PTSL Program carried out by the Pati Regency Land Office received an enthusiastic response from the community whose lands had not yet been certified. There is a lot of public interest in wanting to take part in the PTSL program. The program is funded by the government or the state and the process is also very fast when compared to independent certificates. However, there are also some community members who do not want to join the PTSL program for their own reasons. The costs for the PTSL program are indeed funded by the government or the state, but the community is still charged a fee because in accordance with applicable regulations according to Pati Regent Regulation Number 1 of 2021 it is stated that PTSL applications are still burdened with a fee of Rp.150.000,- to Rp.400.000,-. This is borne by the applicant in order to finance or buy stakes, stamp duty, committee fees, office stationery and transportation for village committee officers. The imposition of fees as mentioned above had previously been socialized to the villagers by the PTSL committee.*

**Keywords:** PTSL, SHM,

### **Abstrak**

Pelaksanaan Program PTSL yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati mendapat sambutan yang antusias dari masyarakat yang tanahnya belum bersertifikat hak milik. Banyaknya minat masyarakat yang ingin mengikuti program PTSL ini karena program PTSL ini dibiayai oleh pemerintah atau negara dan prosesnya juga sangat cepat apabila dibandingkan dengan persertifikatan secara mandiri. Namun ada juga beberapa warga masyarakat yang tidak mau mengikuti program PTSL dengan alasan masing-masing. Biaya Program PTSL ini memang dibiayai oleh pemerintah atau negara, namun masyarakat masih dibebankan biaya karena sesuai dengan peraturan yang berlaku menurut Peraturan Bupati Pati Nomor 1 Tahun 2021 dinyatakan bahwa permohonan PTSL masih dibebani biaya Rp.150.000,- sampai Rp.400.000,-. Hal ini dibebankan kepada pemohon dalam rangka untuk membiayai atau membeli patok, materai, honor panitia, alat tulis kantor dan

transportasi petugas panitia desa. Pembebanan biaya sebagaimana tersebut di atas, sebelumnya sudah di sosialisasikan Kepada warga Masyarakat Desa Oleh panitia PTSL.

**Kata kunci:** PTSL , SHM

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Kepemilikan hak atas tanah perlu mendapat kepastian hukum, supaya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari dalam kehidupan di masyarakat masih ada permasalahan mengenai hak atas tanah. Bukti kepemilikan hak atas tanah, maka tanah-tanah yang belum bersertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah harus segera didaftarkan. Sebagai dasar hukumnya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA). Tujuan dengan diundangkannya UUPA ditetapkan dalam penjelasan umum UUPA.

Berdasarkan Pasal 19 UUPA sebagaimana tersebut di atas, pada ayat (1) secara tegas menyatakan bahwa dengan mendaftarkan tanah, maka pemerintah menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang didaftarkan. Pendaftaran tanah mencakup atau meliputi luas tanah yang diukur dan diberikan surat bukti hak milik berupa Sertifikat Hak atas tanah.

Hak Atas Tanah menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang - Undang Nomor 5 tentang Peraturan Dasar UUPA. Menurut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan

pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui sistematis dan sporadik. Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah secara sistematis ialah pendaftaran tanah yang didasari pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri sedangkan, pendaftaran tanah secara sporadik ialah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Program ini diharapkan dapat menggugah masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dengan biaya yang sangat terjangkau (biaya murah). Kegiatan PTSL ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat. Asas yang digunakan dalam pelaksanaan PTSL yaitu sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka, serta akuntabel.

Dasar hukum PTSL adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan ini telah ditetapkan pada 22 Maret 2018 dan berlaku sejak 11 April 2018.

Pendaftaran sertifikasi tanah untuk PTSL di wilayah Kecamatan Kota Pati Tahun untuk tahun 2022 yang mengikuti 39 desa dan jumlahnya adalah 23.217 bidang tanah dari jumlah tersebut dapat diselesaikan

tepat waktu. Masyarakat di Kabupaten Pati sangat antusias untuk mengikuti program PTSL ini, namun ada juga salah satu contoh yaitu masyarakat dari desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati Atas nama Parsono tidak jadi ikut mendaftarkan tanahnya untuk mengikuti program PTSL ini meski sudah tahap di K3 atau cuma sampai pengukuran tidak dapat dilanjut dikarenakan bidang tanah tersebut masih ada salah satu pihak ahli waris yang belum tanda tangan karena salah satu dari pihak ahli waris tersebut berdomisili di luar Jawa dan dalam keadaan sedang sakit. Pemerintah Kabupaten Pati juga menargetkan pembagian sertifikat tanah melalui Program PTSL ini akan selesai serentak pada tahun 2024. Dari data keseluruhan yang ada bidang tanah di Kecamatan Pati yang telah bersertifikat sudah sebanyak 669.147 bidang atau sudah mencapai 90,52% dari total target perkiraan 761.296 bidang. Tetapi, dalam melaksanakan program ini masih ditemukan kendala atau hambatan dilapangan, mengingat tanah merupakan harta berharga yang tidak setiap orang memilikinya, maka hak kepemilikan atas tanah perlu mendapatkan kepastian hukum dari pemerintah yaitu terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka Penulis tertarik untuk mengambil judul dalam penelitian tesis ini: "Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ( PTSL ) Terhadap Tanah - Tanah Yang Belum Bersertifikat Hak Milik (Shm) Dalam Rangka Kepastian Hak Atas Tanah Di Kabupaten Pati."

## 2. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana diuraikan di atas, maka

permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat hak milik (SHM) di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati ?
2. Mengapa Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dibiayai negara masih membebani masyarakat yang mengikuti PTSL?

## 3. Metode Penelitian

### a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian non doktrinal atau yuridis sosiologis penelitian jenis ini juga dikenal sebagai riset sosiolegal adalah riset hukum yang menggunakan metode yang diambil dari berbagai disiplin lain untuk menghasilkan data empiris guna menjawab pertanyaan-pertanyaan riset yang berbasis pada permasalahan, kebijaksanaan atau reformasi hukum.<sup>1</sup> Penggunaan empiris, karena cara ini paling tepat untuk memecahkan permasalahan yang akan diteliti, yaitu data primer yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti yaitu mengenai pelaksanaan program PTSL terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat hak milik di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati dan kendala dan hambatan yang muncul dalam pelaksanaan program PTSL terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat hak milik di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati.

### b. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan deskriptif analitis, maksudnya dalam

---

<sup>1</sup>Beni Ahmad Saebani, "Metode Penelitian Hukum", Edisi Revisi, Pustaka Setia, Bandung, 2018, hlm 143.

penelitian ini nantinya akan memberikan gambaran secara terperinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang ada kaitannya dengan penelitian ini, baik perundang-undangan maupun teori-teori hukum.<sup>2</sup>

*Deskriptif analitis* menurut Zainuddin Ali adalah suatu penelitian yang akan menggambarkan kondisi/keadaan yang sedang berlangsung, yang tujuannya adalah dapat memberikan data dari objek yang sedang diteliti, sehingga dapat menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>3</sup>

#### c. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder .

##### a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari narasumber atau responden sampel, data ini masih asli (orisinil) atau data yang belum dioleh, supaya dapat digunakan, maka data primer harus diolah terlebih dahulu. Untuk memperoleh data primer penulis harus melakukan wawancara dengan responden sampel atau narasumber yang sudah ditentukan.

b. Data sekunder adalah data yang sudah jadi tidak perlu diolah terlebih dahulu, data sekunder ini merupakan data yang sudah siap untuk digunakan, data sekunder diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan atau (*library research*), dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen maupun buku-buku yang ada kaitannya

dengan objek penelitian yang sedang diteliti.<sup>4</sup> Bahan hukum sekunder terdiri dari Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan hukum Tersier.

#### d. Teknik Pengumpulan Data

##### 1) Studi lapangan

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dengan carapengamatan (*observasi*) dan wawancara. Observasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara yang tidak menonjol dan dilakukan tidak hanya mencatat suatu peristiwa yang diamati, akan tetapi juga segala sesuatu yang diduga berkaitan dengan masalah yang diteliti.<sup>5</sup> Wawancara (*interview*) dalam penelitian ini dengan caratanya jawab antara peneliti dengan narasumber atau responden sampel.

##### 2) Studi Kepustakaan

Data yang dikumpulkan dalam studi kepustakaan ini adalah data sekunder .Data sekunder digunakan sebagai landasan teori untuk menganalisa pokok-pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Penelitian kepustakaan (*library research*), dalam penelitian ini akan mengkaji bahan-bahan hukum primer yang berkaitan dengan materi penelitian, atau pengumpulan data sekunder tujuannya adalah untuk mencari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun temuan-temuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan yang akan diteliti,<sup>6</sup>

#### e. Metode Analisa Data

<sup>4</sup>Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum*, Haura Utama, Sukabumi, 2020, hlm. 81.

<sup>5</sup>Beni Ahmad Saebani, "*Metode Penelitian Hukum*", Edisi Revisi, Pustaka Setia, Bandung, 2018, hlm. 124.

<sup>6</sup>Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm 95.

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm 97.

<sup>3</sup>H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 223

Langkah terakhir dalam penelitian adalah dengan menganalisa data adalah proses mengatur dan mengurutkan data mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.<sup>7</sup> Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, alasan penulis menggunakan metode analisis kualitatif yaitu analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi yang bersumber dari responden. Cara berpikir untuk mengambil kesimpulan dari penelitian yang dilakukan penulis dengan menggunakan metode induktif yaitu suatu metode untuk mengambil kesimpulan berdasarkan suatu pengertian khusus kemudian disimpulkan kepada pengertian yang bersifat umum.<sup>8</sup>

## A. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### 1. Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah-Tanah Yang Belum Bersertifikat Hak Milik (SHM) di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati

Dengan diundangkannya UUPA diharapkan dapat memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruh masyarakat Indonesia dan pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan UUPA dapat terwujud melalui

dua upaya, yaitu :<sup>9</sup>

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu langkah untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, maka pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan membuat program yang diberi nama PTSL program ini merupakan program nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat *recht cadaster* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Dalam setiap produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan

<sup>7</sup>H. Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, "Metodologi Penelitian Kualitatif", Pustaka Setia, Bandung, 2018, hlm. 145.

<sup>8</sup>Suratman dan H. Philips Dillah, *Metodologi Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2016, hlm. 107.

<sup>9</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm 277-278.

oleh benda lain. Fungsi yang pertama dari sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat, fungsi yang kedua sertifikat hak atas tanah mampu memberikan rasa aman dan percaya pihak bank/kreditur untuk memberikan fasilitas peminjaman sejumlah uang kepada pemegang hak atastanah dan fungsi yang ketiga sertifikat hak atas tanah memiliki pembuktian bahwa pemegang hak atas tanah telah terdaftar di kantor pertanahan.<sup>10</sup>

Dasar hukum program PTSL adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, serta Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 Nomor 590-3167A Tahun 2017 Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Peraturan Bupati Pati Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati.

Untuk mendukung pelaksanaan PTSL diseluruh Wilayah Indonesia Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menyelenggarakan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya dirubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disempurnakan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan selanjutnya di sempurnakan kembali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.<sup>11</sup>

Program PTSL meliputi pengumpulan - pengumpulan data fisik serta data yuridis mengenai satu atau sejumlah objek pendaftaran tanah untuk keperluan pada pendaftaran. Kebijakan ini menjadi program strategis nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap

<sup>10</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, SinarGrafika, Jakarta, 2014, hlm.112.

<sup>11</sup>Jaka Pramono, *Wawancara Pribadi*, Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati, tanggal 10 Juni 2023.

dan akurat.<sup>12</sup>

Program PTSL harus tepat waktu, hal ini dikarenakan program ini berbeda dengan pendaftaran tanah secara konvensional. Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati menargetkan dalam waktu 1 (satu) tahun program PTSL dapat tercapai.<sup>13</sup> Penentuan waktu mulai dari tahap penyuluhan sampai tahapan pelaporan. Sedangkan untuk pelaksanaan PTSL di tingkat desa membutuhkan waktu 3 (tiga) bulan.<sup>14</sup> Menurut Mulyono salah satu masyarakat Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, waktu 3 (tiga) bulan dalam program PTSL adalah waktu yang sangat cepat jika dibandingkan mengurus sertifikat tanah secara mandiri.<sup>15</sup>

Persyaratan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah sebagai berikut :

- a. Kartu keluarga dan Kartu Tanda Penduduk. ( selanjutnya ditulis KK dan KTP)
- b. Surat permohonan pengajuan peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- c. Pemasangan tanda batas tanah.

- d. Bukti kepemilikan tanah selain sertifikat seperti girik, petok, atau letter C.
- e. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PPH (kecuali bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dibebaskan dari keduanya).

Pelaksanaan PTSL di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati secara umum dilaksanakan dengan tahapan :<sup>16</sup>

1. Perencanaan dan Persiapan Perencanaan dan persiapan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pati yaitu dengan mengadakan rapat koordinasi persiapan percepatan pelaksanaan PTSL tahun anggaran 2022. Materi dan agenda yang dibahas dalam forum rapat tersebut adalah :<sup>17</sup>
  - a. Dengan menyusun timeschedule Pembuatan matrik perencanaan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tahun anggaran 2022 .
  - b. Penentuan Lokasi Identifikasi bidang-bidang tanah baik tanah terdaftar maupun bidang tanah yang belum terdaftar yang ada di Kabupaten Pati.
  - c. Persiapan percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati.
  - d. Membentuk Panitia, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

<sup>12</sup>Biru Bara Nirvana Cahyadi dan Ertien Rining Nawangsari, *Efektivitas Program Ptsl Sebagai Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Kebijakan Publik, Vol.13, No.4, 2022, hlm. 371.

<sup>13</sup>Solikin, *Wawancara Pribadi*, Koordinator Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ATR/BPN Pati, tanggal 14 Juni 2023.

<sup>14</sup>Harsono, *Wawancara Pribadi*, Kepala Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, tanggal 5 Juni 2023.

<sup>15</sup>Mulyono, *Wawancara Pribadi*, Warga Desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati, tanggal 8 Juni 2023.

<sup>16</sup>Solikin, *Wawancara Pribadi*, Koordinator Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ATR/BPN Pati, tanggal 14 Juni 2023.

<sup>17</sup>Solikin, *Wawancara Pribadi*, Koordinator Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ATR/BPN Pati, tanggal 14 Juni 2023.

e. Kendala percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

1) Permasalahan yuridis/hukum mengenai riwayat tanah yang terputus mulai dari awal kepemilikan tanah sampai dengan kepemilikan tanah sampai saat ini.

2) Adanya perubahan target bidang yang semula masuk Kluster 1 menjadi Kluster 3 dan Kluster 3 menjadi Kluster 1 sehingga menjadikan satuan yang realisasi keuangannya menyesuaikan satuan bidang yang dicapai.

f. Solusi dan kendala percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

2. Penetapan Lokasi.

3. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Panitia Ajudikasi beserta Satuan Tugas Yuridis dan Satuan Tugas Fisik ditetapkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Badan Pertanahan nasional Kabupaten Pati telah menetapkan susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Pati.

4. Penyuluhan.

Satuan tugas Yuridis dan Satuan tugas Administrasi melakukan penyuluhan sebagai bahan penyampaian informasi kepada publik (masyarakat) baik yang sudah maupun belum memiliki sertifikat tentang pelaksanaan kegiatan PTSL di Kabupaten Pati. Kegiatan penyuluhan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap Pasal 16 ayat (1) bahwa pelaksanaan penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati beserta Panitia Ajudikasi, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

5. Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah.

Kegiatan pengumpulan data fisik dan yuridis yang ditetapkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan serta pembuatan Surat Tugas dalam melaksanakan kegiatan dilapangan.

6. Pemeriksaan Tanah

Pelaksanaan kegiatan pemeriksaan tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati. Untuk kegiatan pemeriksaan tanah dilapangan serta sidang Panitia A dilaksanakan oleh 7 (tujuh) anggota yang terdiri dari Ketua Ajudikasi, Wakil Ketua I, Wakil Ketua II, Sekretaris, Anggota (2 orang) dan lurah lokasi kegiatan PTSL.

7. Pengumuman data fisik dan data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak.

Kegiatan pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah dibukukan dalam daftar isian dan di publikasikan di papan pengumuman Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati serta di setiap Desa/Kelurahan.

8. Penerbitan Keputusan Pemberian dan Pengakuan Hak Atas Tanah Kegiatan penerbitan keputusan untuk kegiatan konversi dibukukan dalam Daftar Isian.

9. Pembukuan dan Penerbitan Sertifikat dan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.

Kegiatan pembukuan dan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dalam daftar Isian 208 sedangkan

Kluster 3 bidang masing-masing sebagai outputnya diterbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT).

10. Penyerahan Sertifikat Hak Atas Tanah Kegiatan penyerahan sertifikat hasil PTSL di bagikan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati.

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pati apabila dilihat dari aspek Substansi Hukum sebagaimana pendapat Lawrence M. Friedman maka ketentuan/peraturan PTSL sudah mengatur dengan jelas tata cara dan persyaratan untuk Pendaftaran Tanah dengan program PTSL. Peraturan tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pati apabila dilihat dari aspek struktur maka pelaksanaan Program PTSL dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Dan apabila dilihat dari aspek kultur maka berdasarkan penelitian dapat diketahui bahwa budaya masyarakat untuk mendaftarkan tanah hak miliknya sangat tinggi karena program ini dibiayai oleh Pemerintah atau negara. Namun, ada beberapa warga yang tidak mau mengikuti Program PTSL dengan alasan masing-masing. salah satu contoh yaitu masyarakat dari desa Sukoharjo Kecamatan Margorejo Kabupaten Pati Atas nama Parsono tidak jadi ikut mendaftarkan tanahnya untuk mengikuti program PTSL ini meski sudah tahap di K3 atau cuma sampai pengukuran tidak dapat dilanjut dikarenakan bidangan tanah tersebut

masih ada salah satu pihak ahli waris yang belum tanda tangan karena salah satu dari pihak ahli waris tersebut berdomisili di luar Jawa dan keadaan sedang sakit.

## **2. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang dibiayai Negara Masih Membebani Masyarakat Yang Mengikuti PTSL**

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) tiga Menteri (Menteri ATR/BPN, Mendagri, dan Menteri PDPT), batas maksimal biaya PTSL Rp150.000,- dan tidak boleh lebih dari itu. Biaya program PTSL di Indonesia pada umumnya dan di wilayah Kabupaten Pati khususnya dibiayai oleh pemerintah, tetapi pemohon atau masyarakat yang ikut program ini masih dibebani biaya yang diatur dalam Peraturan Bupati Pati Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati (Perbup No. 1 Tahun 2021). Pada Pasal 5 angka 1 Perbup Pati No. 1 Tahun 2021, menyatakan bahwa :

Biaya yang dibebankan kepada pemohon PTSL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) per bidang tanah.

Berdasarkan Perbup No. 1 Tahun 2021 sebagaimana tersebut di atas, maka penambahan biaya diperbolehkan, tetapi nominalnya ditentukan yaitu Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) sampai Rp 400.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah), oleh karena itu penambahan biaya lebih dari yang telah ditetapkan dalam Perbup Nomor 1 Tahun 2021, maka akan dikenakan sanksi hukum, karena telah menyalahi peraturan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan hasil penelitian diatas jika dikaitkan dengan substansi hukum, maka dapat diketahui bahwa

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak memunggut biaya dalam pelaksanaan Program PTSL karena sudah dibiayai anggaran dari pemerintah. Namun berdasarkan Peraturan Bupati Pati Nomor 1 Tahun 2021 dinyatakan bahwa permohonan PTSL masih dibebani biaya Rp.150.000,- sampai Rp.400.000,- Hal ini dibebankan kepada pemohon dalam rangka untuk membiayai atau membeli patok, materai, honor panitia, Alat tulis kantor dan transportasi petugas panitia desa.

Berdasarkan hasil penelitian dari aspek struktur maka penambahan biaya program PTSL dilakukan oleh Panitia desa berdasarkan Peraturan Bupati Pati Nomor 1 Tahun 2021 dan apabila dilihat dari aspek culture maka penambahan biaya dari program PTSL ada warga yang menolak dan warga yang tidak mempersalahkan karena banyak warga yang merasa terbantu dengan diadakanya program PTSL ini.

## **B. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Pelaksanaan Program PTSL yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati mendapat sambutan yang sangat antusias dari masyarakat yang tanah-tanahnya belum bersertifikat hak milik. Banyaknya minat masyarakat yang ingin mengikuti program PTSL ini karena program PTSL ini dibiayai oleh anggaran dari pemerintah atau negara dan prosesnya juga sangat cepat apabila dibandingkan dengan persertifikatan secara mandiri. Namun ada juga

beberapa warga masyarakat yang tidak mau mengikuti program PTSL dengan alasan masing-masing.

2. Biaya Program PTSL ini memang dibiayai oleh anggaran pemerintah atau negara, namun masyarakat masih dibebankan biaya karena sesuai dengan peraturan yang berlaku menurut Peraturan Bupati Pati Nomor 1 Tahun 2021 dinyatakan bahwa permohonan PTSL masih dibebani biaya Rp.150.000,- sampai Rp.400.000,-. Hal ini dibebankan kepada pemohon dalam rangka untuk membiayai atau membeli patok, materai, honor panitia, Alat tulis kantor dan transportasi petugas panitia desa.

### **2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka penulis memberikan saran, kepada :

1. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati harus lebih meningkatkan kinerja tugasnya dalam memberikan informasi kepada masyarakat baik mengenai informasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan informasi apa saja tentang syarat-syaratnya apa saja yang harus dimiliki pemohon untuk proses PTSL ini.
2. Masyarakat Kabupaten Pati agar bersedia mengikuti dan memanfaatkan program/proyek yang telah diberikan oleh Pemerintah melalui program PTSL ini karena prosesnya atau mekanismenya yang mudah dengan biaya yang sangat ringan meskipun ada biaya tambahan yang dibebankan kepada masyarakat hanya digunakan untuk melengkapi jalanya proses PTSL untuk pembelian patok, materai, alat tulis kantor, untuk administrasi, transportasi dan honor panitia desa.

### **Daftar Pustaka**

#### **A. Buku**

Adrian Sutedi, 2014, *“Sertifikat Hak*

- Atas Tanah*”, Cetakan 3, Sinar Grafika, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2014, “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*”, Sinar Grafika, Jakarta.
- Beni Ahmad Saebani, 2018, “*Metode Penelitian Hukum*”, Edisi Revisi, Pustaka Setia, Bandung.
- Dyah Ochterina Susanti dan A’an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- H. Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, 2018, “*Metodologi Penelitian Kualitatif*”, Pustaka Setia, Bandung.
- H. Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ika Atikah, 2020, “*Metode Penelitian Hukum*”, Haura Utama, Sukabumi.
- Suratman dan H. Philips Dillah, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Urip Santoso, 2014, “*Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Kencana Prenamedia Group.
- Urip Santoso, 2017, “*Hukum Agraria Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum*”, Kencana, Jakarta.
- Urip Santoso, 2015, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada media Group, Jakarta.

### Jurnal

- Biru Bara Nirvana Cahyadi dan Ertien Rining Nawangsari, *Efektivitas Program Ptsl Sebagai Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Kebijakan Publik,

- Vol.13, No.42022.
- Maulida Soraya Ulfah dan Denny Suwondo, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Demak Implementation Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In Demak District*, Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu), No. 2720-913X, 18 Oktober 2019.

### Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 Nomor 590-3167A Tahun 2017 Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 35  
Tahun 2016 Tentang Percepatan  
Pelaksanaan Pendaftaran Tanah  
Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata  
Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik  
Indonesia Nomor 12 Tahun  
2017 tentang Percepatan  
Pendaftaran Tanah Sistematis  
Lengkap.

Peraturan Bupati Pati Nomor 1  
Tahun 2021 Tentang  
Pembiayaan Persiapan  
Pendaftaran Tanah  
Sistematis Lengkap Di  
Kabupaten Pati.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata  
Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik  
Indonesia Nomor 6 tahun 2018  
Tentang Pendaftaran Tanah  
Sistematis Lengkap.