

LAPORAN PENELITIAN

MODEL PELAKSANAAN PTSL MENUJU PENDAFTARAN TANAH YANG BERKUALITAS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP

(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah)



Oleh:

Ir. Eko Budi Wahyono, M.Si.
Agung Nugroho Bimasena, S.T., M.Ling.
Fita Angraini Yuliana, S.Geo.
Marini, S.Geo

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2020

HALAMAN PENGESAHAN

MODEL PELAKSANAAN PTSL MENUJU PENDAFTARAN TANAH YANG BERKUALITAS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CILACAP

(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah)

Disusun Oleh:

Eko Budi Wahyono
Agung Nugroho Bimasena
Fita Anggraini Yuliana
Marini

Telah diseminarkan pada seminar hasil penelitian 23 November 2020
dan diterima sebagai Laporan Hasil Penelitian

Mengetahui
Ketua Sekolah Tinggi
Pertanahan Nasional

Dr.Ir.Senthot Sudirman, M.S.
NIP. 19640815 199303 1 004

Mengetahui
Kepala Pusat Penelitian dan
Pengabdian Kepada Masyarakat

M. Nazir Salim, S.S., M.A.
NIP. 197706012011011001

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Laporan penelitian yang berjudul “Model Pelaksanaan PTSL Menuju Pendaftaran Tanah Yang Berkualitas Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap”. Penyelesaian laporan ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, dan secara khusus ucapan terima kasih kami sampaikan kepada :

1. Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
3. Staf dan Pegawai Kantor BPN Cilacap;
4. Rekan Tim Peneliti.

Atas bantuan berbagai pihak, tim peneliti telah berhasil mendapatkan data-data yang diperlukan sehingga dapat menyelesaikan proses penelitian sampai selesai.

Akhir kata, dengan kerendahan hati, penyusun mengharapkan kritik dan saran yang bersifat menyempurnakan hasil penelitian ini, agar bisa bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, 22 November 2020

Tim Peneliti

DAFTAR ISI

LAPORAN PENELITIAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Permasalahan Penelitian.....	3
1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	5
2.2 <i>Man, Machine, Material, Money dan Method</i> Dalam PTSL.....	6
2.3 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berkualitas.....	6
2.4 Kerangka Konseptual dan Teoretis	7
2.5 Pertanyaan Penelitian	8
BAB III METODE PENELITIAN	10
3.1 Pendekatan Penelitian	10
3.2 Lokasi Penelitian	10
3.3 Populasi dan Sampel	10
3.4 Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	10
3.5 Teknik Analisis Data.....	11
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	13
4.1 Hasil Penelitian	13
4.2 Pembahasan.....	23
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	28
5.1 Kesimpulan.....	28

5.2	Saran.....	28
	DAFTAR PUSTAKA.....	29
	LAMPIRAN.....	31

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Analisis Penyelesaian PTSL 2020 (Pagu Definitif).....	15
Tabel 2: Inventarisasi Alat Ukur Seksi Infrastruktur Pertanahan BPN Cilacap	16
Tabel 3: Perencanaan Kegiatan PTSL	19
Tabel 4: Realisasi Puldasik 2020	20
Tabel 5: Realisasi Puldadis 2020	20

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Proporsi Bidang Tanah di Wilayah Kantah Kabupaten Cilacap Tahun 2019	14
Gambar 2: Pagu Definitif DIPA 2020	19

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Sampel Titik Daerah Perkotaan (Kelurahan Karangtalun dan Desa Tritih Wetan)	32
Lampiran 2: Sampel Titik Daerah Perdesaan (Desa Brebeg dan Desa Citepus)	33
Lampiran 3: Hasil Survei Kualitas Posisi Tanda Batas di 4 Desa	34

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (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 dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Program strategis Pemerintah PTSL ini diharapkan dapat mempercepat pendaftaran bidang–bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sehingga bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia akan terdaftar pada tahun 2024. Sampai dengan tahun 2016 bidang tanah yang telah terdaftar adalah 50.482.072 bidang dari 126.000.037 bidang tanah yang belum terdaftar (Pusdatin, 2017). Berdasarkan data dari Biro Perencanaan dan Kerja Sama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, tahun 2017 target program strategis PTSL sejak tahun 2017 sebesar 5 juta bidang, tahun 2018 sebesar 7 juta bidang, tahun 2019 sebesar 9 juta bidang kemudian berturut–turut mulai tahun 2020 sampai dengan 2024 sebesar 10 juta bidang dan pada tahun 2024 sebesar 2.444.710 bidang. Pada tahun 2024 diharapkan seluruh bidang tanah yang ada di Republik Indonesia telah terdaftar. Sampai dengan tahun 2019, dengan adanya program PTSL ini masih ada 42.444.710 bidang tanah yang belum terdaftar.

Bidang tanah yang telah terdaftar, seperti yang terlihat di website Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 5 Maret 2020 <https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah#> masih dijumpai bidang tanah–bidang tanah dalam peta bidang tanah masih tampak tumpang tindih atau *overlap* baik sebagian atau seluruhnya dan masih terdapat ruang kosong di antara bidang tanah yang terpetakan. Kemudian informasi posisi bidang tanah pada beberapa kantor pertanahan yang diperoleh dari Peta Pendaftaran yang terdapat dalam aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), masih juga dijumpai bidang tanah–bidang tanah yang telah tervalidasi dalam peta pendaftaran (terbukti dengan warna garis batas bidang tanah dalam KKP berwarna ungu) masih terdapat tumpang tindih sebagian atau seluruhnya dan

juga di lokasi PTSL masih ada bidang tanah yang belum terpetakan. Di samping itu juga dijumpai bidang tanah yang terdaftar (warna kuning garis batas bidang tanah terdaftar yang belum divalidasi) tumpang tindih baik sebagian atau seluruhnya dengan bidang yang telah tervalidasi. Hal ini menunjukkan pelaksanaan PTSL belum sesuai dengan definisi PTSL terkait pendaftaran terhadap seluruh bidang tanah dalam satu wilayah desa atau kelurahan. Hal ini sesuai dengan hasil kajian Kajian Puslitbang (2017) menjelaskan bahwa sebagian besar Kantor Pertanahan masih belum menerapkan pola sistematis dalam penentuan lokasi PTSL-nya. Sebesar 80% Kantor Pertanahan sampel berada pada tingkat sistematis yang rendah, atau dengan kata lain masih menerapkan PTSL dengan pola sporadis. Sebesar 5% Kantor Pertanahan sampel sebagian sudah menerapkan sistematis, namun sebagian lagi masih menerapkan sporadis. Hanya sebesar 15% Kantor Pertanahan sampel yang menerapkan PTSL dengan pola sistematis. Hal ini memerlukan penguatan persepsi mengenai standarisasi dan keseragaman dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap, sehingga peningkatan target jumlah bidang PTSL dapat tercapai secara kuantitas dan kualitas. Menurut Septina dkk. (2018), Peran faktor internal dan eksternal dalam pelaksanaan PTSL yang dilakukan di Kantor Pertanahan menunjukkan adanya variasi antar Kantor Pertanahan, namun ada juga yang menunjukkan kesamaan. a. Faktor internal yang menunjukkan kesamaan yaitu pendanaan (*money*) yang berasal dari pemerintah, adanya rangkap jabatan (*man*), pegawai yang menunjukkan kinerja yang tinggi (*man*). Faktor internal yang bervariasi antara lain perbedaan topografi (*material*), variasi ketersediaan peta kerja (*material*), alas hak (*material*), teknologi pengukuran dan pemetaan yang digunakan (*machine/method*), kualitas dan kuantitas SDM (*man*), gangguan internet dan listrik (*machine*). b. Faktor eksternal yang menunjukkan kesamaan yaitu persepsi yang belum sama tentang PTSL (*man*), resistensi masyarakat (*man*), dukungan dan koordinasi dengan pihak desa yang masih rendah (*man*). Faktor eksternal yang menunjukkan perbedaan yaitu pola kerjasama dengan pemangku kepentingan (*method*), ketersediaan data dan dukungan yang variasi dari luar (*material*), perbedaan dukungan pendanaan termasuk pajak (*money*), pemanfaatan teknologi (*machine/method*).

Dalam *Road Map* mewujudkan Visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN 2020-2024, terkait dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2020 Kementerian ATR/BPN mempunyai target Peta Bidang Tanah Terdaftar: 9.164.220 bidang, target Peta Bidang K4: 5.000.000 bidang dan minimal 10 Kota Lengkap, Proses

dan hasil PTSL elektronik dan tervalidasi (tekstual dan spasial), Penyelesaian dan pembangunan K4 dan Kota Lengkap serta data PTSL dapat diakses oleh unit kerja internal ATR/BPN. Berarti pada tahun 2020 ini dilaksanakan kegiatan peningkatan kualitas data pertanahan melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan program kerja pada tahun 2020 ini diharapkan kualitas data pendaftaran tanah berupa bidang– bidang tanah yang telah terdaftar tidak lagi terjadi overlap/mismatch pada peta pendaftaran dalam sistem KKP maupun di lapangan serta tidak ada lagi bidang tanah yang tidak terpetakan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Provinsi Jawa Tengah, pada tahun 2019 memiliki Program PTSL dengan target total 45.000 terdiri atas 33.000 bidang dengan kualifikasi K1, sedangkan 12.000 meliputi K3 dan K4. Pekerjaan PTSL pada tahun 2019 dapat diselesaikan pada bulan September 2019. Pada tahun 2020 target PTSL yang dibebankan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sebesar 212.460 bidang tanah yang terdiri atas K1 dan K3, sedangkan untuk K4 sebanyak 17.398. Dalam melaksanakan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dikerjakan oleh petugas ukur Aparatur Sipil Negara (ASN) Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dan Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi (ASKB). ASKB dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan kontrak kerja yang dibuat secara perseorangan dan diberi surat tugas mandiri. Metode pengukuran di lapangan dilaksanakan secara PTSL murni, tidak hanya diukur sesuai kategori K1, K2, K3 dan K4 sendiri–sendiri. Pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan secara menyeluruh dalam satu wilayah desa lokasi PTSL. Dengan metode ini K1, K2, K3, dan K4 akan terukur dan terpetakan semua. Problem metode ini adalah terkait dengan letak, bentuk, serta ukuran bidang tanah yang telah terdaftar; bagaimana jika terjadi perbedaan ukuran; dan terkait dengan subjek hak jika tidak ditemukan di lapangan menimbulkan permasalahan tersendiri.

1.2 Rumusan Permasalahan Penelitian

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap harusnya dilaksanakan terhadap seluruh bidang tanah yang terdapat dalam suatu wilayah desa/kelurahan/wilayah tertentu sesuai dengan definisi dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kenyataan yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL di kantor pertanahan tidak demikian. Bidang tanah dengan kriteria K1 lebih

diutamakan dibandingkan K2, K3 dan K4. Karena mengutamakan K1 dalam satu wilayah, permasalahan bidang K2, K3, dan K4 dalam proses pengukuran, dan pemetaan terabaikan dan menjadi problem sendiri begitu akan diselesaikan. Penyelesaian K1, K2, K3 dan K4 tidak mudah sangat dipengaruhi oleh kondisi *man, method, machine, material dan money*. Saat ini secara khusus sudah disediakan anggaran untuk menyelesaikan K4. PTSL yang sudah memasuki tahun keempat pelaksanaannya masih saja belum memenuhi kualitas yang diharapkan dan masih dijumpai bidang tanah–bidang tanah tervalidasi yang *overlap, gap, dan misplaced*; masih ada bidang tanah yang telah terdaftar tetapi belum tervalidasi; masih ada bidang–bidang tanah yang belum terpetakan di Peta Pendaftaran dalam sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan; dan belum siapnya Kantor Pertanahan menyediakan data menuju kota/kabupaten lengkap. Dalam hal ini rumusan masalah yang dibuat adalah “Bagaimana membuat model pelaksanaan PTSL menuju pendaftaran tanah yang berkualitas di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap?”.

1.3 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk membuat model pelaksanaan PTSL menuju Pendaftaran Tanah yang berkualitas.

2. Manfaat.

Manfaat dari Penelitian ini adalah :

- a. Terbentuknya model pelaksanaan Pendaftaran tanah yang berkualitas, sehingga dapat memberikan masukan kepada Kementerian ATR/BPN untuk dapat diimplementasikan di seluruh Indonesia;
- b. Mempercepat proses pembentukan Kota/Kabupaten Lengkap;
- c. Data Pendaftaran Tanah yang berkualitas, sehingga dapat digunakan oleh pihak internal Kementerian ATR/BPN;
- d. Menyiapkan data pendaftaran tanah menuju pendaftaran tanah dengan sistem publikasi positif;
- e. Pengembangan ilmu pengetahuan bidang pendaftaran tanah dan *multipurpose* kadaster.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Penyelenggaraan PTSL murni Kantah Kabupaten Cilacap mampu meningkatkan kualitas hasil serta mengatasi permasalahan dan hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL dengan pola lama;
2. Analisis 5M (*Man, Machine, Material, Money, Method*) berperan penting dalam menyusun strategi pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
3. Penyelenggaraan PTSL murni mendukung penyelesaian pekerjaan secara sistematis, lengkap, dan cepat, meskipun di sisi lain menuntut peningkatan 5M;
4. Model Pelaksanaan PTSL Menuju Pendaftaran Tanah Yang Berkualitas mempertimbangkan faktor 5M dengan prioritas pada strategi *Method* (dimulai pada T-1 serta diukur dan dipetakan secara lengkap), *Man* (sinergi SDM dengan *stakeholders*), dan *Money* (kolaborasi anggaran dengan *stakeholders*).

5.2 Saran

1. Pelaksanaan PTSL yang memenuhi target waktu, kuantitas, dan kualitas perlu menggerakkan semua *resources* dalam aspek 5M;
2. Petunjuk Teknis PTSL seyogyanya disosialisasikan pada awal tahun anggaran, sehingga pekerjaan bisa optimal dan terukur berdasarkan indikator kontrol kualitas dalam Juknis.

DAFTAR PUSTAKA

- Eko Budi Wahyono, Wahyuni, Muh Arif Suhattanto, 2017, “Permasalahan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Provinsi Sumatera Utara dan Penyelesaiannya,” Prosiding Seminar Nasional Problematika Pertanahan Dan Strategi Penyelesaiannya, 7 Oktober 2017, STPN Bekerjasama dengan Pusat Studi Hukum Agraria- Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.
- Eko Budi Wahyono, Yendi Sufyendi, 2018, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2017 Ditinjau Dari Aspek 5M (Man, Machine, Material, Methode dan Money) Di Provinsi Lampung”, Prosiding Forum Ilmiah Tahunan Ikatan Surveyor Indonesia, 6 – 8 November 2018, Ikatan Surveyor Indonesia, Padang.
- Harsono, Budi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Dambatan, Edisi Revisi 2005 (Cetakan kesepuluh), Jakarta.
- Lovely Profesional University, 2011, Operation Managements, Excel Books Private Limited A-45, Naraina, Phase-I, New Delhi-110028. Diakses dari http://ebooks.lpude.in/management/mba/term_3/DMGT501_OPERATIONS_MANAGEMENT.pdf, 1 April 2018.
- Nurrohmat Widjajanti. (2011). *Statistik Dan Teori Kesalahan*. Modul Kuliah, Jurusan teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN, 2017, “Percepatan Pendaftaran Tanah”, Paper Kebijakan, Jakarta.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN, 2017, “Alternatif Kebijakan Pemetaan Bidang Desa Lengkap Partisipatif dalam rangka Pencapaian Target PTSL”, Policy Brief, Jakarta.
- Septina Marryanti Prihatin dkk, 2018, “Strategi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”, Laporan Penelitian Pusat Penelitian Dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2018, Jakarta.

Peraturan :

Instruksi Presiden yang ditujukan kepada semua instansi pemerintah. Melalui (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

SKB 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017 dan Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis.

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 (PTSL).

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

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

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/Kep-7.1/I/2017 tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap Nomor : 01/JUKNIS-300.01.01/II/2019 tanggal 1 Februari 2019.

Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019 pengganti Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2017 Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kabupaten/Kota Nomor : 003/JUKNIS – 300.UK.01.01/II/2019 tanggal 1 Februari 2019.