

# MENUJU PENATAAN RUANG DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG BERKELANJUTAN DAN BERKEADILAN

MENUJU PENATAAN RUANG DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG BERKELANJUTAN DAN BERKEADILAN

Penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang berkelanjutan dan berkeadilan sangat diperlukan agar mampu menciptakan kemanfaatan terbaik dari bumi, air dan kekayaan alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Buku ini menunjukkan bahwa masih banyak pekerjaan rumah yang harus diselesaikan dalam penataan ruang dan pengelolaan pertanahan. Berbagai persoalan dari mulai pendaftaran tanah ulayat, pelaksanaan akses reform, pembangunan kadaster, pengadaan tanah, penyelesaian sengketa, digitalisasi pelayanan dan administrasi pertanahan merupakan kelindan yang perlu dengan serius dipikirkan jalan keluarnya. Ragam persoalan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan ini perlu dikelola dengan kebijakan yang tepat sehingga terminologi 'berkelanjutan' dan 'berkeadilan' tidak sekedar tertinggal sebagai jargon.



STPN Press  
Jl. Tata Bumi No.5 Banyuraden,  
Sleman, Yogyakarta

ISBN: 978-602-7894-48-8



# **MENUJU PENATAAN RUANG DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG BERKELANJUTAN DAN BERKEADILAN**

**STPN PRESS**  
**Bekerja sama dengan**  
**Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat**  
**2022**

Menuju Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Berkelanjutan dan Berkeadilan

**Penulis:**

I G. Nyoman Guntur, Widhiana H. Puri, Lintang Titis Sabrina, Rakhmat Riyadi, Sudibyanung, Rosye Villanova Christine, Agung Nugroho Bimasena, Koeswidarbo, M. Nur Kamila Amrullah, Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung Senthot Sudirman, Aristiono Nugroho, Sri Kistiyah, Eko Suharto, Rochmat Martanto, Sapardiyono, Setiowati, Antonius Imbiri, Vida Andriani, Dian Dewi Khasanah, Nur Rahmanto, Haryo Budiawan, Sutaryono, Sugiasih, Novita Dian Lestari, Eko Budi Wahyono, Muh Arif Suhattanto

**Editor:**

Dwi Wulan Pujiriyani, Dian Aries Mujiburohman, Trisnanti Widi Rineksi, Mujiati, A. Haris Farid

**Layout:**

Ridlo Ilwafa

Desain Cover:

**Kiagus M. Iqbal**

**Diterbitkan oleh:**

Oleh STPN Press, Desember 2022

Gedung Administrasi Akademik Lt. II

Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293

Telpon (0274) 587239, ext: 351

Fax: (0274) 587138

Menuju Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Berkelanjutan dan Berkeadilan

STPN Press, 2022

viii + 310 hlm.: 15x 23 cm

ISBN: 978-602-7894-48-8

Buku ini tidak diperjualbelikan,  
diperbanyak untuk kepentingan  
pendidikan, pengajaran, dan penelitian

# **MENUJU PENATAAN RUANG DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG BERKELANJUTAN DAN BERKEADILAN**

## **Penulis:**

I G. Nyoman Guntur, Widhiana H. Puri, Lintang Titis Sabrina,  
Rakhmat Riyadi, Sudibyanung, Rosye Villanova Christine,  
Agung Nugroho Bimasena, Koeswidarbo, M. Nur Kamila Amrullah,  
Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung Senthot Sudirman,  
Aristiono Nugroho, Sri Kistiyah, Eko Suharto,  
Rochmat Martanto, Sapardiyono, Setiowati, Antonius Imbiri,  
Vida Andriani, Dian Dewi Khasanah, Nur Rahmanto,  
Haryo Budiawan, Sutaryono, Sugiasih, Novita Dian Lestari,  
Eko Budi Wahyono , Muh Arif Suhattanto

## **Penyunting:**

Dwi Wulan Pujiriyani, Dian Aries Mujiburohman,  
Trisnanti Widi Rineksi, Mujiati,, A.Haris Farid

**STPN PRESS**  
**Bekerja sama dengan**  
**Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat**  
**2022**

## **SAMBUTAN**

### **KETUA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional adalah satu-satunya perguruan tinggi kedinasan di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Sebagai perguruan tinggi tempat di mana ilmu dan pengetahuan dikembangkan dengan mengedepankan budaya kritis dan juga akademis, STPN mendapatkan amanah untuk menyumbangkan gagasan dan pemikirannya sebagai masukan dalam penyusunan kebijakan bagi Kementerian ATR/BPN. Melalui kegiatan penelitian yang merupakan bagian dari Tri Dharma Perguruan Tinggi, pada tahun 2022 dilaksanakan penelitian yang berfokus untuk merespon isu-isu kebijakan strategis nasional utamanya di bidang pertanahan, agraria dan tata ruang. Hasil dari penelitian tersebut salah satu diantaranya adalah Monografi Hasil Penelitian. Penyusunan monografi hasil penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran ringkas hasil penelitian mendalam terhadap kebijakan strategis nasional, perubahan regulasi terkait pertanahan, agraria dan tata ruang serta implementasi kebijakan di tataran tapak hingga masyarakat.

Penyajian hasil penelitian ini semoga mampu memberikan informasi secara sistematis, padat dan ringkas terkait problematika serta arahan rekomendasi kebijakan. Dan terlebih semoga monografi hasil penelitian ini mampu memberikan kebermanfaatn terhadap perumusan kebijakan pertanahan, agraria dan tata ruang

bagi *stakeholder* terkait agar tanah, ruang dan sumber daya lahan mampu memberikan keadilan, kesejahteraan, keberlanjutan serta mewujudkan Indonesia maju yang mandiri dan berdaulat.

Desember, 2022

Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Dr. Ir. Senthot Sudirman, MS

## DAFTAR ISI

<b>Sambutan Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.....</b>	iv
<b>Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Ulayat di Kabupaten Sijunjung, Sumatera Barat.....</b>	1
<i>I Gusti Nyoman Guntur, Widhiana H. Puri, dan Lintang Titis Sabrina</i>	
<b>Akses Reform dan Analisis Ekonomi Berbasis Potensi Wilayah: Studi Kasus di Kalurahan Genjahan, Gunung Kidul .....</b>	35
<i>Rakhmat Riyadi, Sudibyanung, Rosye Villanova Christine</i>	
<b>Potensi dan Prospek Pembangunan Kadaster Multiguna Melalui Peningkatan Kemanfaatan Basis Data Pendaftaran Tanah <i>Sistematis Lengkap</i> .....</b>	70
<i>Agung Nugroho Bimasena: Koeswidarbo M. Nur Kamila Amrullah</i>	
<b>Optimalisasi Akses Reform Dalam Rangka Kesejahteraan Rakyat di Desa Rawajaya Kecamatan Bantarsari Kabupaten Cilacap .....</b>	90
<i>Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung</i>	
<b>Perumusan Rencana Aksi Penataan Akses Reforma Agraria Berbasis Potensi Wilayah Desa dan Analisis Ekonominya Guna Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat .....</b>	135
<i>Senthot Sudirman, Aristiono Nugroho, dan Sri Kistiyah</i>	
<b>Kajian Penyelesaian Kluster 4 (K4) Dalam Rangka Percepatan Penetapan Desa/Kelurahan Lengkap .....</b>	158
<i>Eko Suharto, Rochmat Martanto, Sapardiyono</i>	

---

<b>Pemulihan Kehidupan Pascapengadaan Tanah Pembangunan Kilang Minyak Tuban.....</b>	<b>184</b>
<i>Setiowati, Antonius Imbiri, Vida Andriani</i>	
<b>Efektifitas <i>Alternative Dispute Resolution</i> Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Pertanahan.....</b>	<b>211</b>
<i>Dian Dewi Khasanah, Nur rahmanto, Haryo Budiawan</i>	
<b>Implementasi Aplikasi <i>Online Single Submission</i> untuk Layanan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Semarang .....</b>	<b>225</b>
<i>Sutaryono, Sugiasih, Novita Dian Lestari</i>	
<b>Membangun Marine Kadaster di Kota Batam (Tinjauan Terhadap Aspek Kesiapan: <i>Institusional Frame Work, Legal Frame Work dan Spatial Frame Work</i>) ....</b>	<b>239</b>
<i>Eko Budi Wahyono , Muh Arif Suhattanto</i>	
<b>Sengketa Tumpang Tindih Penguasaan dan/atau Kepemilikan Hak Guna Usaha (HGU) Dengan Kawasan Hutan (KH) Studi di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara .....</b>	<b>259</b>
<i>Sarjita, Abdul Haris Farid</i>	
<b>Analisis Yuridis Atas Pembatalan Sertipikat Karena Cacat Administrasi dan Usaha Preventif Guna Mencegah Terjadinya Cacat Administrasi Dalam Penerbitan Sertipikat.....</b>	<b>275</b>
<i>Yohanes Supama, Rofiq Laksamana, Nur Rahmanto</i>	



# KAJIAN PENYELESAIAN KLUSTER 4 (K4) DALAM RANGKA PERCEPATAN PENETAPAN DESA/KELURAHAN LENGKAP

*Eko Suharto, Rochmat Martanto, Sapardiyono*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

## **A. Pendahuluan**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 19 ayat (1), dinyatakan '*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*'. Dengan keluarnya UUPA nomor 5 Tahun 1960, maka menjadi kewajiban pemerintah bahwa bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia harus didaftarkan.

Kewajiban pendaftaran tanah tentunya disesuaikan dengan kondisi kemampuan negara, hal ini sesuai dengan bunyi pasal 19 ayat (3) UUPA nomor 5 Tahun 1960: "*Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria*". Sebagai tindaklanjut UU No. 5 Tahun 1960, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 (L.N. 1961 No. 28 tentang Pendaftaran Tanah) dan diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Proses pengumpulan data pertanahan memakan waktu penyelesaian paling lama dalam alur proses penerbitan sertipikat baru. Pengamatan terhadap penyelesaian penerbitan sertipikat sering digunakan untuk menghitung perkiraan penyelesaian

sertipikasi bidang tanah, dengan mengetahui laju penyelesaiannya. Berdasarkan informasi Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan LP2B Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pada akhir tahun 2016 menunjukkan bahwa jumlah bidang tanah terdaftar di seluruh Indonesia adalah 44 juta bidang tanah. Dengan asumsi bahwa kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia telah dimulai sejak tahun 1960 (sejak diundangkannya UUPA) maka rata-rata kecepatan pendaftaran tanah adalah 786.000 bidang tanah per tahun. Sampai saat ini masih belum diketahui secara pasti ada berapa jumlah bidang tanah di Indonesia, namun menggunakan asumsi dari jumlah bidang tanah terdaftar dan luas area yang sudah dipetakan, kurang lebih jumlah bidang tanah di Indonesia ada 125 juta bidang tanah secara keseluruhan. Dengan demikian pada akhir tahun 2016 masih ada 81 juta bidang tanah yang belum dipetakan maupun didaftarkan. Berdasarkan perhitungan matematis, maka masih diperlukan 103 tahun untuk memetakan dan mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia.

Upaya yang dilakukan untuk Percepatan Pendaftaran Tanah, Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri (Permen) ATR/BPN nomor 35 tahun 2016 tentang "*Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*" dan diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN 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*". Tahun 2017, diterbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN 12 Tahun 2017 tentang *Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Permen ATR/BPN 12 Tahun 2017 sekaligus mencabut Permen ATR/BPN 35 Tahun 2016 dan Permen ATR/BPN 1 Tahun 2017. Tahun 2018, terbit Permen ATR/BPN 6 Tahun 2018 tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, sekaligus mencabut Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL merupakan usaha dari pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memetakan seluruh bidang tanah di seluruh Indonesia sebelum tahun 2025. Program ini mulai diinisiasi pada tahun anggaran 2017

dan merupakan pengembangan dari akselerasi pemetaan Kota dan Provinsi lengkap. Target awal adalah pemetaan lengkap dua juta bidang untuk DKI Jakarta, Kota Surabaya, dan Kota Batam dengan sumber dana dari APBN, APBD dan CSR. Namun dalam perkembangannya, dicanangkanlah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk seluruh Indonesia dengan target awal pada tahun 2017 sebanyak 5 juta bidang tanah dan terus meningkat di tahun-tahun berikutnya. Pada 9 Januari 2017 bersamaan dengan dilaksanakannya Rapat Kerja Nasional Kementerian ATR/BPN, PTSL secara resmi mulai dilaksanakan.

Sebagian konsep PTSL diadopsi dari konsep *fit-for-purpose land administration* (FFP) yang dalam jangka panjang akan mengurai konflik pertanahan melalui pemetaan bidang tanah lengkap dengan anggaran yang terjangkau dan dalam waktu yang tidak terlalu lama. Dalam hal ini partisipasi masyarakat dalam pemetaan bidang tanah menempati posisi yang penting (*Enemark, McLaren, & Lemmen, 2016*). FFP ini mempersyaratkan transformasi intitusional, penyiapan kebijakan legal fleksibilitas kriteria ketelitian dan peningkatan kapasitas lembaga maupun masyarakat.

Dasar berpijak terakhir yang mendasari pelaksanaan PTSL adalah Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan Peraturan tersebut, tahapan PTSL adalah: a. perencanaan; b. penetapan lokasi; c. persiapan; d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; e. penyuluhan; f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; j. pembukuan hak; k. penerbitan sertifikat hak atas tanah; l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan m. pelaporan.

Berdasarkan peraturan tersebut, hasil akhir PTSL terdiri dari 4 kluster meliputi a. Kluster 1 (K1), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah; b. Kluster 2 (K2), yaitu bidang tanah yang data fisik

dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa; c. Kluster 3 (K3), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan d. Kluster 4 (K4), yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kegiatan PTSL selama kurun waktu 2017-2021 telah berhasil menyelesaikan sertipikat sebesar 22.905.282 bidang tanah, dengan perincian 13.854.839 sertipikat sudah diserahkan dan sisanya dalam proses (Ditjend SPPR, 2022).

Tujuan akhir PTSL yaitu desa/kelurahan lengkap, di mana seluruh bidang tanah di lokasi PTSL terukur dan terpetakan serta antara data tekstual dan spasial terhubung dengan Buku Tanah secara valid. Salah satu syarat untuk desa/kelurahan lengkap yaitu K4 harus sudah dapat ditingkatkan menjadi K1. Besarnya K4 tiap desa/kelurahan bervariasi dan tingkat kesulitan memperbaiki K4 sangat tergantung kelengkapan berkas (GU, BT, SU dan warkah) yang ada di kantor pertanahan. Perbaikan K4 secara aturan sudah dituangkan dalam Juknis PTSL, namun terdapat kantor pertanahan yang melakukan inovasi untuk melakukan perbaikan K4 menjadi K1, untuk percepatan penyelesaiannya agar desa/kelurahan lengkap dapat diusulkan deklarasi penetapan menjadi desa/kelurahan lengkap. Berdasarkan data dari Pusdatin per tanggal 5 April 2022, jam 10:53:25 WIB, jumlah K4 di seluruh Indonesia berjumlah 15.941.797 bidang tanah yang tersebar dalam 86.569 desa/kelurahan.

Berdasarkan data dari Pusdatin per tanggal 5 April 2022, jam 10:53:25 WIB, jumlah desa/kelurahan yang telah deklarasi lengkap sebesar 1.130 desa/kelurahan. Jika jumlah desa/kelurahan seluruh Indonesia berjumlah 86.569 desa/kelurahan, maka desa/kelurahan lengkap seluruh Indonesia baru 1,31 %. Melihat sedikitnya jumlah

desa/kelurahan lengkap berarti target penyelesaian desa/kelurahan lengkap masih menjadi masalah yang harus diselesaikan sampai tahun 2028.

Jumlah Kluster 4 (K4) yang masih besar di seluruh Indonesia, maka persoalan K4 harusnya menjadi perhatian khusus, terlebih jika layanan elektronik diterapkan, agar informasi yang tersaji merupakan informasi yang *valid* dan *update*. Upaya penyelesaian K4 untuk percepatan penetapan desa/kelurahan lengkap telah dilakukan pada tiap kantor pertanahan, namun belum pernah dikaji upaya penyelesaian K4 untuk percepatan penetapan desa/kelurahan lengkap yang paling efektif dan efisien. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dan Wilayah Kabupaten Cilacap, dengan pertimbangan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dengan wilayah paling luas dan mendapat target PTSL besar dibandingkan kantor pertanahan yang lainnya di Jawa Tengah

Pasal 19 ayat (1) UUPA, berbunyi '*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*'. UUPA mengamanatkan kepada pemerintah agar seluruh bidang-bidang tanah harus didaftarkan. Selanjutnya pemerintah menindaklanjuti dengan PP 10 Tahun 1961 yang kemudian dicabut dengan terbitnya Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. Tahun 2021 diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang *Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, yang pada ketentuan penutup pasal 103 huruf c berbunyi: Ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sistematis dan jangka waktu pengumuman Pendaftaran Tanah secara sporadis dalam Pasal 26 ayat (1) dan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pengertian tanah menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 adalah permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Dalam PP 24 Tahun 1997 bidang tanah adalah sebagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang

berbatas. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah (pendaftaran hak-hak tanah atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut), serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (PP 18 Tahun 2021).

Menurut PP Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan:

- a) Untuk kepentingan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;
- d) Untuk kepentingan penarikan pajak.

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 (Permen ATR/BPN No.6 Tahun 2018).

Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Berdasarkan tentang objek PTSL dengan jelas disebutkan bahwa bidang-bidang tanah yang telah terdaftar menjadi objek sasaran PTSL yang harus juga diselesaikan. Bidang tanah hasil PTSL dikategorikan menjadi K1, K2, K3 dan K4. Objek PTSL yang dimaksud bidang tanah yang sudah memiliki hak, yaitu bidang-bidang tanah yang berdasarkan Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 dikategorikan dalam Kluster 4 (K4).

Berdasarkan Permen 6 Tahun 2018 pasal 25, *output* Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi: a) Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah; b) Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa; c) Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan d) Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kluster 4 merupakan suatu data yang didapatkan dari informasi bidang tanahnya yang objek dan subjek tanah sudah terdaftar dan bersertipikat hak atas tanahnya, tetapi belum terpetakan dalam peta pendaftaran sistem komputerisasi kegiatan pertanahan (Juknis PTSL ATR/BPN Tahun 2021). Bidang tanah K4 merupakan bidang tanah terdaftar karena bidang tanah sudah bersertipikat, tetapi dengan kondisi perlu dilakukan penambahan/perbaikan informasi peta (Artika & Utami, 2020). Hal tersebut terkait kondisi data bidang tanah PTSL yang telah dikategorikan pada kluster 4 yang merupakan

data hasil pengukuran ataupun pendaftaran tanah sudah dilakukan tetapi belum sinkron atau benar di dalam *database* GeoKKP. K4 memerlukan peningkatan kualitas karena buku tanah lama sebelum tahun 2017 yang belum di *plotting* dan belum pernah di *entry* dalam aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Buku tanah yang belum mempunyai nomor identifikasi bidang (NIB), serta buku tanah dalam posisi tidak aktif dikarenakan tidak dapat di *plotting* sebelumnya. Peningkatan kualitas data yang dilakukan untuk membangun data bidang tanah terdaftar menjadi kualitas bidang (KW) 1 yang valid, dan posisinya akurat mulai dari desa, kecamatan, hingga kabupaten/kota (Kementerian ATR/BPN RI, 2019). Dalam pelaksanaannya di lapangan, peningkatan kualitas data dilakukan tidak hanya untuk bidang tanah kluster 4, tetapi juga untuk bidang tanah terpetakan KW 1, KW 2, maupun KW 3. Melakukan reposisi jika diperlukan dikarenakan peningkatan kualitas data target bidang tanah kluster 4 dan reposisi dikerjakan bersamaan dengan PTSL (Juknis PTSL ATR/BPN, 2021).

Reposisi bidang tanah kluster 4 dikerjakan baik bidang tanah yang akan dipetakan ataupun yang akan ditata dan dipetakan kembali. Bidang tanah dalam satu kawasan harus disapu bersih untuk dipetakan (Artika & Utami, 2020). Penanganan pengukuran dan pemetaan bidang tanah peningkatan kualitas data bidang tanah terdaftar (Juknis PTSL ATR/BPN, 2019). Adapun jenis kualitas data bidang tanah disajikan ke dalam Tabel 1 berikut:

Tabel 1. Jenis Kualitas Data Bidang Tanah

Ketersediaan Dokumen	Kualitas Data (KW)					
	KW 1	KW 2	KW 3	KW 4	KW 5	KW 6
BT Terpetakan	✓	✓	✓	✗	✗	✗
GU/SU Spasial	✓	✗	✗	✓	✗	✗
GU/SU Tekstual	✓	✓	✗	✓	✓	✗
BT	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Sumber: Kementerian ATR/BPN RI, 2021)

Berdasarkan Tabel 1 data KW4, KW5, dan KW6 yang buku tanahnya terbit sebelum tahun 2017 adalah target kegiatan kluster



4 dalam rangka meningkatkan kualitas data bidang tanah terdaftar. Klasifikasi data digital dilakukan pengecekan ketersediaan data fisiknya menjadi dua (Juknis PTSL ATR/BPN, 2021). Pertama, dilakukan pekerjaan studio jika BT dan GU/SU ada. Kedua, BT yang ada tetapi GU/SU tidak ada, maka akan masuk ke daftar bidang yang harus dilakukan cek lapangan. Penanganan kluster 4 yang dilakukan pekerjaan studio dan reposisi untuk KW<sub>1</sub> sampai dengan KW<sub>6</sub> yang memiliki BT dan SG/SU berada di studio atau kantor pertanahan. Petugas pemetaan melakukan identifikasi lokasi dan kondisi tumpang tindih bidang tanah kluster 4 (Juknis PTSL ATR/BPN, 2021). Bidang tanah tersebut jika dapat dilacak posisinya dan tidak terindikasi tumpang tindih tetapi belum dilakukan plot maka harus dilakukan *plotting* (Juknis PTSL ATR/BPN, 2021). Bidang tanah yang tidak dapat dilacak posisinya ataupun terindikasi tumpang tindih, maka bidang tanah tersebut harus dimasukkan ke dalam daftar bidang tanah yang perlu dilakukan cek lapangan.

#### **Penyelesaian Kluster 4 (JUKNIS PTSL ATR/BPN, 2021)**

Peningkatan kualitas data dilakukan untuk membuat seluruh data bidang tanah menjadi berkualitas bidang tanah KW 1 yang valid. Pada praktiknya di lapangan, peningkatan kualitas data dilakukan tidak hanya untuk K<sub>4</sub>, tetapi juga untuk bidang tanah terpetakan KW 1, KW 2 maupun KW 3 dengan melakukan reposisi jika diperlukan. Karena peningkatan kualitas data target K<sub>4</sub> dan reposisi dikerjakan bersamaan dengan PTSL, diperlukan identifikasi awal seluruh data pertanahan.

##### **a) Cek Data Digital dan Cek Data Fisik**

Data yang digunakan untuk identifikasi data pertanahan mencakup data digital dan data fisik (arsip) per Desa/Kelurahan sebagai berikut:

1. Data spasial dan tekstual bidang tanah diunduh dari KKP:
  - a. Unduh Daftar Tanah dan Daftar Nama dari Aplikasi KKP per kelurahan;
  - b. Data Kualitas (KW) dan Validasi data bidang tanah dari KKP perkelurahan;

- c. Unduh Persil/Bidang Tanah dari KKP per kelurahan;
  - d. Unduh Daftar Buku Tanah.
2. Data Fisik Warkah (BT dan SU) arsip di Kantor Pertanahan;
  3. Data-data pembanding dari:
    - a. Plot bidang tanah dari sentuh tanahku;
    - b. Peta pendaftaran *offline*;
    - c. Peta delineasi bidang tanah;
    - d. Peta administrasi wilayah;
    - e. Peta PBB;
    - f. dan lain-lain (sesuai kondisi wilayah setempat).
  4. Peta Dasar (sebaiknya menggunakan peta CSRT atau peta foto udara UAV/drone skala besar, untuk memudahkan identifikasi bidang secara visual).
- b) Penanganan K4 Studio dan Reposisi
- Klasifikasi data digital tersebut di cek Ketersediaan Data fisiknya menjadi dua:
1. Sertipikat ada dan GS/SU ada, dilakukan pekerjaan Studio;
  2. Sertipikat ada tetapi GS/SU tidak ada, masuk ke daftar bidang tanah yang harus dilakukan cek lapangan.
- Untuk KW 1 sampai dengan KW 6 yang ada sertipikat dan ada GS/SU-nya, di studio/Kantor Pertanahan, Petugas Pemetaan melakukan identifikasi lokasi dan kondisi tumpang tindih bidang tanah *on screen* (K4 atau reposisi).
- Bidang Tanah yang dapat dilacak posisinya dan tidak terindikasi tumpang tindih tetapi belum di *plot* maka dilakukan *plotting*;
  - Apabila bidang tanah tidak dapat dilacak posisinya maupun terindikasi tumpang tindih, maka bidang tanah tersebut dimasukkan ke dalam daftar bidang tanah yang harus dilakukan cek lapangan.
- c) Daftar Bidang Tanah yang Harus Cek Lapangan
- Berdasarkan proses Identifikasi sampai penanganan K4 Studio dan reposisi, dihasilkan daftar bidang tanah yang harus cek

lapangan. Pengecekan lapangan terhadap bidang-bidang tanah dilakukan simultan dengan kegiatan Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis PTSL. Pengecekan lapangan akan menghasilkan:

1. Potensi bidang tanah K<sub>1</sub>;
2. Bidang tanah terdaftar yang bisa diidentifikasi untuk dilakukan *plotting*. Namun jika tidak bisa diidentifikasi maupun tidak bisa ditemukan lokasinya di lapangan, dibuatkan Berita Acara yang dilampirkan dalam Peta Bidang Tanah;
3. Bidang tanah yang berpotensi sengketa. Bidang tanah ini dibuatkan berita acara dan diserahkan berkasnya ke Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Bidang tanah yang sudah dilakukan *plotting*, divalidasi sebelum menjadi Peta Bidang Tanah.

d) Catatan tambahan dalam Penyelesaian K<sub>4</sub>:

1. Apabila Target K<sub>4</sub> sesuai dengan Penetapan Lokasi PTSL, maka penyelesaian dan pembiayaannya melalui mekanisme PTSL;
2. Apabila Target K<sub>4</sub> di luar Penetapan Lokasi PTSL, maka penyelesaian dan pembiayaannya menggunakan K<sub>4</sub> mandiri, optimalisasi anggaran atau kerja sama dengan Pemerintah Daerah;
3. Perbaikan data K<sub>4</sub> dilakukan secara menyeluruh baik dari sisi spasial maupun tekstual (aspek yuridis);
4. K<sub>4</sub> harus diselesaikan secara tuntas sesuai dengan jumlah K<sub>4</sub> di lokasi PTSL (tuntas sesuai toleransi yang dipersyaratkan desa lengkap).

### **Desa/Kelurahan Lengkap (Juknis PTSL Kementerian ATR/BPN Tahun 2021)**

Tujuan akhir dari kegiatan PTSL adalah terwujudnya desa/kelurahan lengkap yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN. Untuk mewujudkan desa/kelurahan lengkap terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi. Syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN berkembang dari tahun ke tahun yang

berfungsi untuk menyempurnakan kriteria desa/kelurahan lengkap. Untuk pengusulan desa/kelurahan lengkap syarat utama yaitu jumlah terdaftar minimal harus di atas 80% dari seluruh bidang tanah dalam satu desa/kelurahan (Juknis PTSL Kementerian ATR/BPN Tahun 2021). Pada tahun 2021 syarat teknis dan yuridis yang harus dipenuhi untuk mengajukan pengusulan desa/kelurahan lengkap sebagai berikut (GeoKKP Kementerian ATR/BPN, 2021):

- a. Luas Wilayah Desa/Kelurahan sama dengan Jumlah Luas Persil Bidang Tanah;
- b. Jika Luas Wilayah sama dengan Jumlah Luas Persil maka nilainya = Rata-rata (% Validasi BT, % Validasi Persil, % Scan Warkah);
- c. Jika Luas Wilayah tidak sama dengan Jumlah Luas Persil maka nilainya = nul
- d. Toleransi selisih Luas Persil dari Luas Wilayah:  
 $99.995\% < (\text{Luas Persil} / \text{Luas Wilayah} \times 100) < 100.005\%$ ;
- e. Toleransi Jumlah KW<sub>456</sub> atau K4:  $(\text{Jumlah KW}_{456} / \text{Jumlah BT}) \times 100 \leq 5\%$ ;
- f. Toleransi Luas KW<sub>456</sub>:  $(\text{Luas KW}_{456} / \text{Luas Persil} \times 100) \leq 3.5\%$ ;
- g. Deliniasi (Memberikan NIS) kepada: Jalan/Fasum, Fasos, Sungai, Bidang Kosong;
- h. Jumlah Deliniasi (NIS) = Jumlah BT x 10% (%Jumlah Buku Tanah Valid  $\geq 98\%$ , %Jumlah Persil Valid  $\geq 95\%$ );
- i. % Jumlah Bidang Delineasi  $\leq 10\%$ ;
- j. % Scan Warkah PTSL = 100%

Persyaratan di GeoKKP merupakan langkah awal dari suatu proses menuju desa/kelurahan lengkap. Setelah persyaratan terpenuhi, kantor pertanahan membuat Berita Acara Penelitian Validasi Buku Tanah dalam Rangka Deklarasi Desa/Kelurahan Lengkap yang ditanda tangani Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah. Berkas ini dikirim ke Kantor Wilayah untuk diverifikasi sebelum dikirimkan ke Kementerian ATR/BPN (Ditjend PHPT dan Ditjend SPPR) untuk divalidasi dalam rangka Penetapan Desa/Kelurahan Lengkap. Jika

analisis fisik dan yuridis yang dilakukan Ditjend SPPR dan Ditjend PHPT memenuhi syarat berikut:

1. Cek Fisik (dicek Bidang SPP di Kanwil dan Ditjend SPPR)
  - a) Jumlah NIB tervalidasi  $\geq 95\%$ ;
  - b) Jumlah BT yang divalidasi  $\geq 98\%$ ;
  - c) Tidak ada *gap* dan *overlap* antar bidang (cek di cad);
  - d) Luas wilayah desa terisi penuh bidang tanah (NIB dan NIS nonFG) dan fitur geografis (NIS FG);
  - e) Memenuhi rumus berikut:  
Luas Wilayah = Luas NIB + Luas NIS (FG+non FG)

Keterangan:

  - Jumlah NIB + NIS FG > NIS Non FG
  - Luas NIB + NIS FG > NIS Non FG
  - NIS non FG <10% dari jumlah maupun luas seluruh bidang
2. Cek Yuridis (dicek Bidang PHPT di Kanwil dan Ditjend PHPT)
  - a) Link antara data fisik dengan data yuridis;
  - b) Berita Acara Penelitian validasi Buku Tanah dengan format sesuai SE Dirjen PHPT di atas.

Jika hasil verifikasi dinyatakan valid, maka ditetapkan sebagai desa/kelurahan lengkap dan muncul di GeoKKP Pusdatin LP2B Kementerian ATR/BPN.

Metode penelitian dekriptif dengan pendekatan kualitatif. Hal ini ditinjau dari masalah dan tujuan penelitian. penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu kegiatan sistematis untuk menemukan cara penyelesaian K4 yang efektif dan efisien dalam pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ditiap desa/ kelurahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap. Data yang dikumpulkan meliputi data primer melalui wawancara kepada pihak terkait dalam kegiatan PTSL dan data sekunder berkaitan dengan implementasi PTSL di Kabupaten Cilacap.

Langkah analisis data yang dilakukan sebagai berikut:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara;

2. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi;
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu;
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan masyarakat dari berbagai kelas.

Keakuratan informasi atau data yang diperoleh melalui proses wawancara, dokumentasi dan pengamatan, maka penulis akan melakukan perbandingan untuk menunjukkan bukti empirik dalam meningkatkan pemahaman terhadap realitas atau gejala yang diteliti, sehingga mengarah pada suatu penarikan kesimpulan penelitian yang benar. Berdasarkan data K4 yang didapatkan dikelompokkan ke dalam Kualitas 4 (Kw4), Kualitas 5 (Kw5) dan Kualitas 6 (Kw6). Pengamatan data tersebut dilakukan langsung dan wawancara serta mengisi kuisioner tentang cara penyelesaian tiap-tiap kualitas (Kw456) dalam Kluster 4 (K4), baik yang di studio maupun yang dilakukan di lapangan. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan data jumlah K4 di lokasi penelitian, mulai cara mengetahui jumlah K4 di lokasi penelitian, cara mendapatkan K4, cara penyelesaian K4 (Kw456) untuk masing-masing kualitas dan membandingkan dengan Juknis yang berlaku, termasuk inovasi-inovasi yang dilakukan untuk Percepatan Penyelesaian K4 di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

## **B. Program PTSL di Kabupaten Cilacap Tahun 2017 - 2022**

Data perkembangan PTSL mulai tahun 2017-2021 Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, sebagaimana tercantum dalam dalam Tabel 2.

Tabel 2. Data Perkembangan PTSL tahun 2017-2021

Tahun	Target PBT	Target SHAT	Target K4	K1	K2	K3.1	K3.2	K3.3	Realisasi K4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2.017	20.358	23.400	-	23.400	-	-			100
2.018	47.900	44.971	-	24.209	0	20.760			6.918
2.019	76.000	50.000	-	33.160	0	17.113	0	28.142	5.112
2.020	177.460	75.340	4.550	69.321	0	6.480	0	104.503	4.753
2.021	102.400	211.380	3.613	51.588	0	160.460	0	1	3.623

Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap

Berdasarkan data pada Tabel 2 dapat dijelaskan bahwa dari tahun 2017 sampai 2021, target PTSL dari tahun ke tahun meningkat cukup tajam, baik Peta Bidang Tanah (PBT), Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT), maupun realisasi penyelesaian Kluster 4 (K4), walaupun di tahun 2017-2019 tidak ditargetkan namun tercapai realisasi di tahun-tahun tersebut. Realisasi antara target dan realisasi PTSL tiap tahun hampir 100 % tercapai, baik PBT, SHAT, dan K4. Hal menunjukkan bahwa kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap telah berhasil dengan baik, bahkan melebihi dari yang ditargetkan, di tahun 2017: PBT tercapai 114,9 %; SHAT tercapai 100 %; dan k4 terselesaikan 100 bidang tanah tanpa target. Di tahun 2018, capaian target dan realisasi tidak mencapai 100%: PBT tercapai 93,88 %; SHAT tercapai 99,99 %; dan k4 terselesaikan 6918 bidang tanah tanpa target. Di tahun 2019: PBT tercapai 103,18 %; SHAT tercapai 100,55 %; dan k4 terselesaikan 5112 bidang tanah tanpa target. Di tahun 2020: PBT tercapai 101,6 %; SHAT tercapai 100,6 %; dan k4 terselesaikan 104,46 %. Di tahun 2021: PBT tercapai 156,7 %; SHAT tercapai 100,3 %; dan k4 terselesaikan 100,27%.

Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap (Data Kantah Cilacap Tahun 2021), Jumlah Desa yang telah dijadikan Lokasi PTSL sebanyak 139 Desa/Kelurahan, dan Desa/Kelurahan

yang telah NDL (Nominasi Desa Lengkap) dan DL (Desa Lengkap) sejumlah 76 Desa dari total Desa/Kelurahan Satu Kabupaten sebanyak 284 Desa/Kelurahan. Dengan demikian, maka Jumlah Desa/Kelurahan yang telah ikut PTSL sebesar 48,94 % dan yang telah NDL & DL sebesar 26,76 %.

Berdasarkan informasi Perkembangan PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Tahun 2021, dapat disimpulkan bahwa: Desa/Kelurahan yang belum ikut PTSL sebesar 51,06% dan Desa/Kelurahan belum NDL & DL sebesar 73,24 %, hal ini berarti masih cukup besar target yang harus diselesaikan sampai tahun 2025. Jika dilihat dari jumlah bidang tanah tahun 2021 yang telah terdaftar sebesar 481.183 bidang tanah, sementara jumlah bidang tanah total satu kabupaten per 8 Juni 2022, sebesar 1.182.340 bidang tanah, maka terdapat 701.157 bidang tanah atau 59,30 % belum terdaftar. Dengan melihat besarnya jumlah bidang tanah belum terdaftar tersebut, harus dibuat *road map* dan strategi yang tepat agar di tahun 2025 seluruh bidang tanah dapat terukur, terpetakan dan terdaftar.

Berdasarkan data bahwa K4 dari tahun 2017-2019 belum menjadi target untuk disesuaikan, walaupun dalam perjalanannya K4 tiap tahun dari 2017-2019 tercapai realisasi tanpa target. Baru di tahun 2020, K4 ditargetkan sejumlah 4.550 bidang tanah, untuk 54 Desa/Kelurahan dan tercapai melebihi 100 % dan di Tahun 2021 K4 ditargetkan sejumlah 3613 bidang tanah untuk 20 Desa/Kelurahan melebihi 100 %. Dari hasil wawancara didapatkan data, K4 di seluruh Desa/Kelurahan yang telah ikut PTSL, belum seluruhnya dapat diposisikan pada tiap Desa/Kelurahan.

### **C. Prosedur Penyelesaian K4 Menjadi KW1 dan KW2**

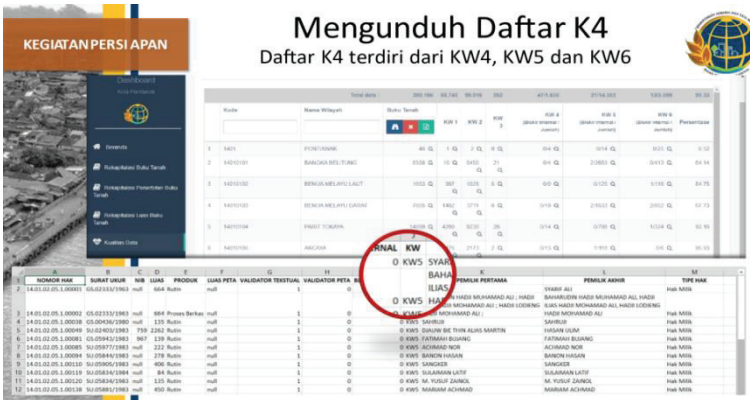
Data Kluster 4 (K4) dapat diketahui dengan cara mengunduh dari GeoKKP Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Kluster 4 (K4) terdiri dari Kualitas Data: KW4, KW5, dan KW6. Penyelesaian K4 sesuai Juknis PTSL Tahun 2021, dibedakan menjadi 2 (dua) kegiatan, yaitu Pertama, pekerjaan Studio, jika K4 dapat diselesaikan dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, baik itu GU/SU, Buku Tanah dan data pendukung lengkap, seperti Peta Pendaftaran (manual dan



digital), Peta Kerja yang pernah digunakan. Sedangkan yang kedua Kegiatan Lapangan, jika K4 di studio tidak ditemukan dan harus ke lapangan.

1. Menyelesaikan K4 Studio dan Turun Lapangan

Sebelum kegiatan peningkatan kualitas data K4 dilakukan, maka data K4 diunduh dari GeoKKP (lihat Gambar 1).



Gambar 1. Mengunduh K4 (Kw4, Kw5, Kw6)

Proses yang dilakukan setelah mengunduh K4, adalah melakukan pemetaan K4 dengan prosedur sebagaimana gambar 2 berikut.



Gambar 2. Prosedur Pemetaan K4

Setelah *Screening* Buku Tanah, selanjutnya dilakukan *screening* Surat Ukur, meliputi: 1) Cek nomor SU dengan keterangan BT; 2) Ketersediaan NIB; 3) Luas Bidang Tanah; 4) Gambar Bidang Tanah; 5) Sket Lokasi sebagai informasi tambahan; 6) Nomor Gambar Ukur. Jika Pengecekan SU selesai, langkah berikutnya menyiapkan peta pendaftaran *offline* per kelurahan. Jika K4 dapat dipetakan langsung dipetakan, jika tidak maka cek warkah, cek Peta PBB. K4 ditemukan langsung dipetakan, jika tidak ditemukan turun ke lapangan dengan pengecekan 1 hamparan dan cek ke kelurahan baru dipetakan (lihat gambar 4). Jika pengecekan pada Peta Pendaftaran *offline* tidak ditemukan dapat juga dilakukan pengecekan pada peta situasi, dimana lokasi K4 berada.



Gambar 3. Turun Lapangan untuk Pemetaan K4

#### 1. Penanganan K4 Studio dan Reposisi

KW 4, KW 5, KW 6 yang ada sertipikat dan ada GS/SUnya, di studio/Kantor Pertanahan, Petugas Pemetaan melakukan identifikasi lokasi dan kondisi tumpang tindih bidang tanah *on screen* (K4 atau reposisi). Bidang Tanah yang dapat dilacak posisinya dan tidak terindikasi tumpang tindih tetapi belum di *plot* maka dilakukan *plotting*. Apabila bidang tanah tidak dapat dilacak posisinya maupun terindikasi tumpang tindih, maka bidang tanah tersebut dimasukkan ke dalam daftar bidang tanah yang harus dilakukan cek lapangan.

#### 2. Daftar Bidang Tanah Yang Harus Cek Lapangan

Berdasarkan proses identifikasi sampai penanganan K4 studio dan reposisi, dihasilkan daftar bidang tanah yang harus cek lapangan. Pengecekan lapangan terhadap bidang-bidang tanah

dilakukan simultan dengan kegiatan Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis PTSL. Bidang tanah terdaftar yang bisa diidentifikasi untuk dilakukan *plotting*. Namun jika tidak bisa diidentifikasi maupun tidak bisa ditemukan lokasinya di lapangan, dibuatkan Berita Acara yang dilampirkan dalam Peta Bidang Tanah. Untuk bidang tanah yang sudah memiliki NIB, nomor NIB, dengan NIB yang ada pada SU. Untuk bidang tanah yang belum memiliki NIB diterbitkan NIB baru.

### 3. Penyelesaian K<sub>4</sub> Menjadi KW<sub>1</sub>

Contoh penyelesaian bidang tanah K<sub>4</sub> menjadi KW<sub>1</sub> di Desa Bulupayung Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap dapat dilihat pada peta gambar 4.



Gambar 4. Bidang Tanah Desa Bulupayung

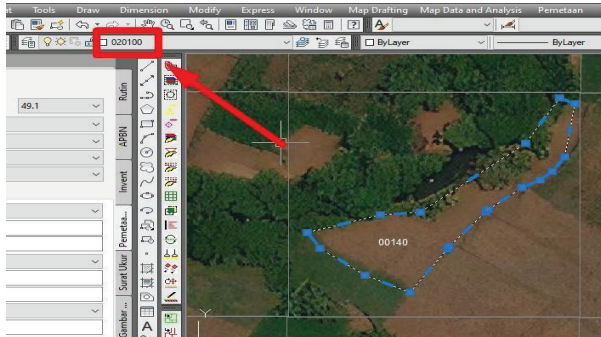
### 4. Cara *Plotting* K<sub>4</sub> Menjadi KW<sub>1</sub>

Mula-mula bidang K<sub>4</sub> dilakukan pengukuran. Setelah didapatkan hasil berupa bentuk dan posisi bidang tanah sebenarnya, lakukan pemetaan pada AutoCAD dengan Langkah sebagai berikut:

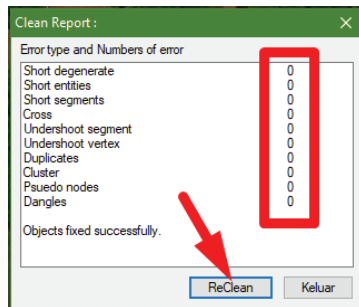
- Pertama-tama pastikan garis bidang sudah sesuai *layer* batas bidang tanah (*layer* 020100)
- Sisipkan teks anotasi NIB (*layer* 080201) di dalam bidang tanah tersebut
- Klik *Clean* batas bidang terlebih dahulu

- Klik *ReClean* berulang ulang hingga seluruh kriteria bernilai 0

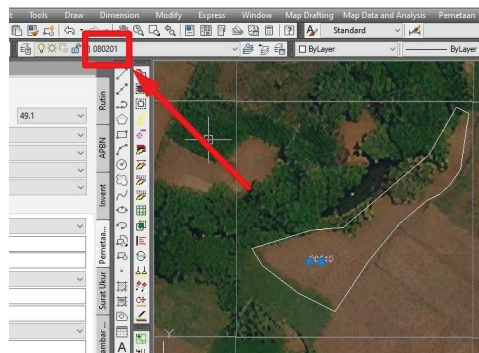
Lebih jelasnya lihat gambar berikut.



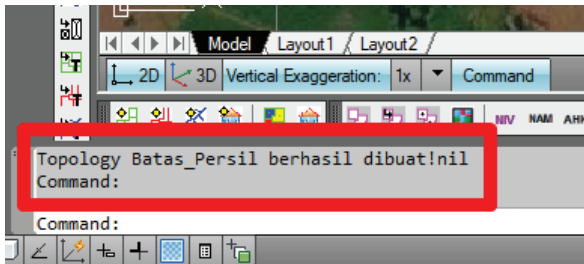
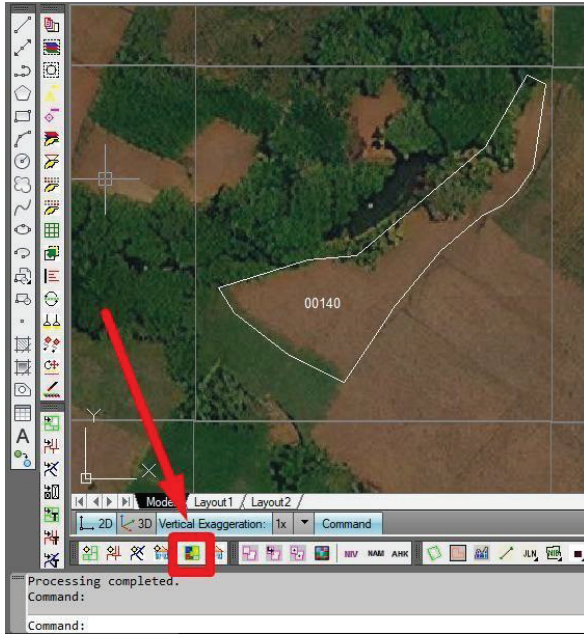
- Lalu Klik Keluar



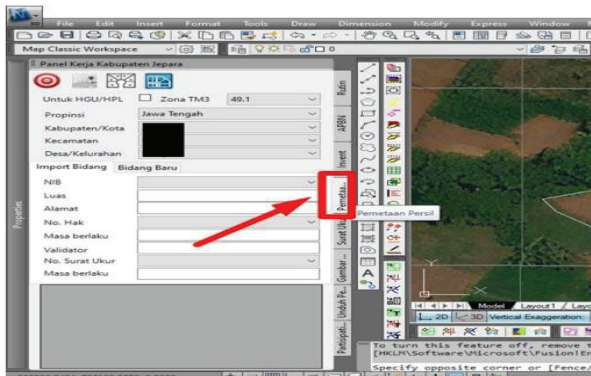
- Klik buat tipologi bidang



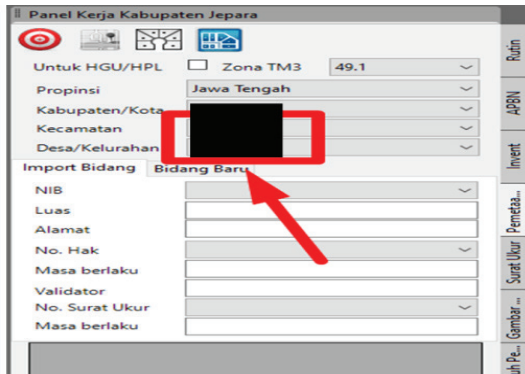
- Hingga di kolom *Command* ada notif seperti gambar di bawah ini



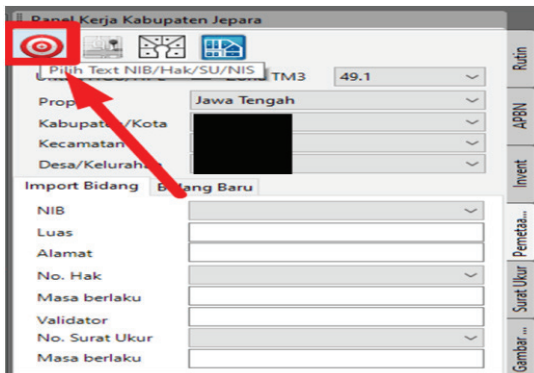
- Pada Panel BPN, klik pada menu Pemetaan Persil



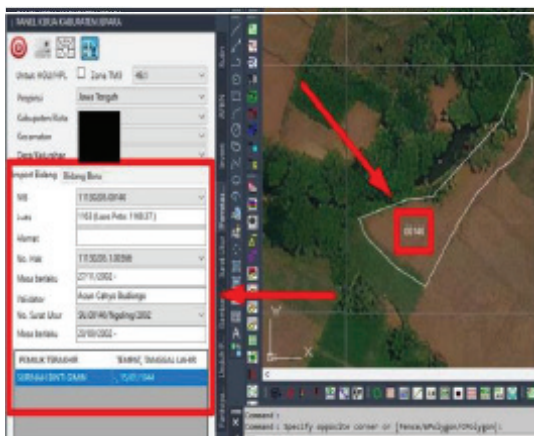
- Pilih desa letak bidang tanah tersebut



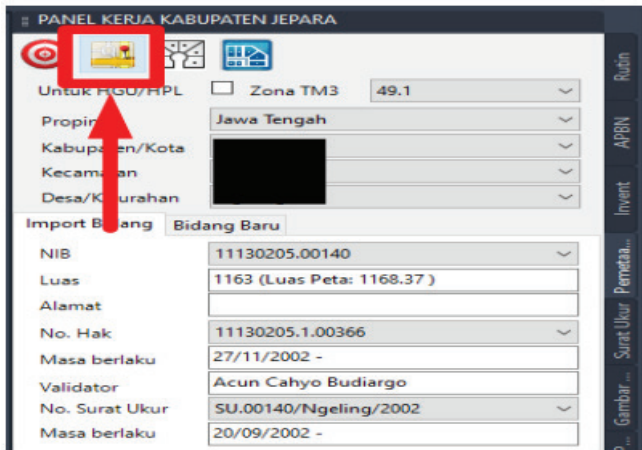
- Klik tombol pilih teks NIB



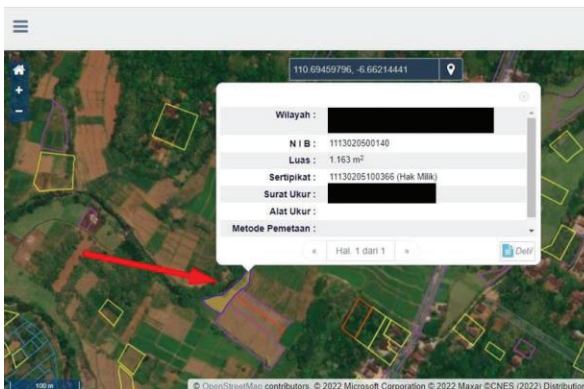
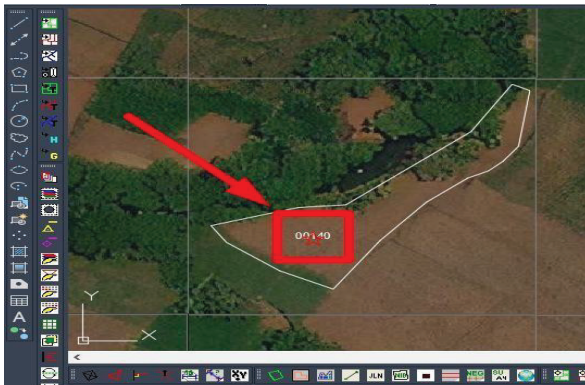
- Klik anotasi NIB dalam bidang tanah hingga muncul informasi pada menu panel BPN.



-Klik tombol memetakan batas bidang tanah



- Hingga muncul tanda bintang pada teks anotasi NIB, seperti gambar di bawah ini.



- Jika sudah seperti itu tandanya bidang tanah sudah berhasil dipetakan/*plotting* di peta pendaftaran.

#### D. Proses penyelesaian K4 menjadi KW1 di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap sesuai dengan Juknis PTSL 2021.

##### Penyelesaian K4 menjadi KW2

Penyelesaian K4 (KW4, KW5, KW6) menjadi KW2, prosesnya sama dengan K4 menjadi K1. Yang dikategorikan KW2 dalam hal ini hanya adanya perbedaan luas antara luas tekstual dengan luas di Peta GeoKKP, lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 3 berikut.

Tabel 3. Contoh Penyelesaian K4 Menjadi KW2

NOMOR HAK	SURAT UKUR	NIB	LUAS	PRODUK	LUAS PETA	VALIDATOR TEKSTUAL	VALIDATOR PETA	BLOKIR INTERNAL	KW
XX.XX.XX.XX.X.00001	GS.XXXXX/1984	520	657	null	658,91	1	1	0	KW2
XX.XX.XX.XX.X.00002	GS.XXXXX/1988	953	452	null	590,85	1	1	0	KW2
XX.XX.XX.XX.X.00003	GS.XXXXX/1984	954	1849	null	1928,59	1	1	0	KW2
XX.XX.XX.XX.X.00004	GS.XXXXX/1984	955	2900	null	2691,96	1	0	0	KW2

Peningkatan kualitas K4 menjadi KW2 di didalam Juknis PTSL 2021, tidak dikenal. Istilah KW2 muncul karena perbedaan luas tekstual dengan luas di Peta GeoKKP.

Berdasarkan data yang telah ditabelkan dan prosedur yang dilakukan untuk peningkatan kualitas K4 menjadi KW1, dapat dianalisis bahwa di seluruh Desa/Kelurahan yang telah dijadikan Penunjukkan Lokasi, masih terdapat K4 yang diblokir internal. Prosedur peningkatan K4 menjadi KW1 masih standar sesuai dengan Juknis PTSL 2021. Kendala yang dihadapi saat *Plotting* K4, yaitu: data di studio/Kantor Pertanahan kurang lengkap, baik Peta, GS/SU dan GU, hal ini diantisipasi dengan identifikasi ke desa yang melibatkan pihak Desa/Kelurahan untuk mencari informasi posisi bidang tanah K4.

#### E. Kesimpulan

Sebagian besar Bidang Tanah di Kabupaten Cilacap Belum terdaftar sebanyak 59,30%, dari jumlah Desa/Kelurahan yang belum NDL dan NL sebesar 73,24 %. Prosedur Penyelesaian K4 menjadi



KW<sub>1</sub> sesuai Juknis PTSL 2021, dan menjadi KW<sub>2</sub> pada saat luas tekstual tidak dengan luas di Peta GeoKKP, dan *Plotting* K<sub>4</sub> belum menjadi prioritas, seperti tahun 2017-2019 tidak ada target namun terdapat realisasi dan baru di tahun 2020-2021 terdapat target dan realisasi walaupun di setiap desa Penlok masih terdapat K<sub>4</sub> yang belum ditemukan

## F. Saran

Dengan melihat besarnya bidang tanah yang belum terdaftar, maka perlu disusun *road map* penyelesaian seluruh bidang yang belum terdaftar, dan untuk penyelesaian K<sub>4</sub> harus dilakukan sebelum kegiatan Pengukuran dan Pemetaan bidang tanah dilakukan di Penlok PTSL, serta diperlukan sensus bidang tanah untuk desa/kelurahan yang sudah dinyatakan lengkap.

## G. Referensi

- Andi Prastowo, 2011. *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2011), hlm. 22.
- I Gede Kusuma Artika dan Westi Utami, 2020. Percepatan Pembinaan Data Bidang Tanah Kluster 4 Melalui Survey Data Pertanahan. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan Vol. 6 No. 1 Mei 2020*. Yogyakarta;
- Kariyono, Bambang Sudarsono, Sri Sumiyati, 2021. Sensus Pertanahan Dalam Rangka Mendukung Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Prosiding FIT ISI Vol 1, 2021 (261-268)*. @ Ikatan Surveyor Indonesia – Teknik Geodesi UNDIP.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2009;248);
- Nurul Zuriah, 2006. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006), hlm. 47.
- Pawito, 2007. *Penelitian Komunikasi Kualitatif*. LKIS Pelangi Aksara. Yogyakarta
- Robert Bodgan Steven J. Taylor, 1993. *Kualitatif Dasar-Dasar Penelitian*, (Surabaya: Usaha Nasional,1993) hlm. 30.

- Stig Enemark (Denmark), Robin McLaren (United Kingdom) and Christiaan Lemmen (Netherlands), 2016. *Building Fit-For-Purpose Land Administration Systems: Guiding FIG Working Week 2016 Recovery from Disaster Christchurch, New Zealand, May 2–6, 2016*;
- Sugiyono, 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R dan D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 9.

**Peraturan:**

- Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960*
- Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 (L.N. 1961 No. 28 tentang Pendaftaran Tanah)*
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan LP2B (PUSDATIN) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2016*
- Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 35 tahun 2016 tentang “Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”.
- Peraturan Menteri ATR/BPN 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”.
- Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 12 tahun 2017 tentang: Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri ATR/BPN 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Direktorat Jendral Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan, 2022.*
- Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan LP2B (PUSDATIN) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional diakses pertanggal 5 April 2022, jam 10:53:25 WIB.*