

SKRIPSI
SINERGITAS MULTIPIHAK DALAM AKSELERASI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(Studi di Desa Sibubut Kecamatan Gegesik Kabupaten Cirebon)

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

ENJELO NAUFAL N

NIT. 19283248

Ketua : Rakhmat Riyadi, S.Si., M.Si.
Sekretaris : Aristiono Nugroho, A.Ptnh., M.Si.
Anggota : Dr. Raden Deden Dani Saleh, S.Sos, M.Si

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

2023

Abstract

According to Article 33 paragraph 3 of the 1945 Constitution, it is explained that the Earth, Water, Space (BARA), and natural resources included therein are controlled by the state and used as much as possible for the prosperity of the people, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / National Land Agency, the Government released a mass certification project, namely through the implementation of accelerated land registration through the complete systematic land program (PTSL). completion of the PTSL target is targeted at 126 million parcels of land until the beginning of 2025, in 2022 101.1 million parcels of land or equal to 80.25% nationally through PTSL. The 67.5% includes already titled or as many as 85 million parcels of land, while the purpose of this research can be expected to answer about how synergy, constraints and multi-stakeholder solutions in accelerating PTSL in Sibubut Village, Cirebon Regency.

This research uses a qualitative method with a descriptive approach, for the acquisition of data sources derived from interview data, observation and document studies of the parties involved in the implementation of PTSL which amounted to 25 informants with purposive sampling techniques to then analyze the data involving pentahelix variables.

The results of the research findings that there is multi-stakeholder synergy in accelerating complete systematic land registration in Sibubut Village can run well because of the role and support of various stakeholders such as the land office, local government, village government, Seko, and other stakeholders.

Keywords: Synergy, Multistakeholder, Acceleration, and PTSL

DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
Abstract.....	xiii
INTISARI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan penlitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kajian Terdahulu.....	6
B. Kerangka Teori	9
C. Kerangka Pemikiran.....	11
BAB III METODE PENELITIAN.....	14
A. Format Penelitian	14
B. Lokasi Penelitian.....	14
C. Langkah Kerja Oprasional	15
BAB IV LOKASI PENELITIAN.....	19

A. Gambaran Umum Kabupaten Cirebon.....	19
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.....	20
C. Gambaran Umum Kecamatan Gegesik	23
D. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	23
BAB V SINERGITAS MULTIPIHAK DALAM AKSELERASI	27
PENDAFTARAN TANAH SISTMATIS LENGKAP	27
A. Sinergitas Multipihak.....	27
1. Peran Kantor Pertanahan.....	27
2. Peran Pemerintah Daerah.....	36
3. Peran Pemerintah Desa	38
4. Peran STPN.....	39
5. Peran Masyarakat.....	41
B. Kendala Terhadap Sinergitas	42
1. Kendala Internal.....	42
2. Kendala Eksternal	43
C. Solusi Untuk Mengatasi Kendala	47
1. Solusi Internal	47
2. Solusi Eksternal	48
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	50
A. Kesimpulan	50
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA	52
LAMPIRAN.....	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dijelaskan bahwa Bumi, Air, Ruang angkasa (BARA), dan kekayaan alam yang termasuk didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebanyaknya untuk kemakmuran rakyat. pasal ini memiliki makna bahwasannya BARA itu sepenuhnya dikuasai oleh indonesia, dan diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat negara indonesia. sedangkan tentang pemahaman mengenai hak atas tanah dan fungsi sosial tersebut dimuat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) (Handayani, 2019).

Berdasarkan dari data Kementerian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian Agraria/BPN), terdata sebanyak 126 juta bidang tanah di negara Indonesia (di luar wilayah hutan), kemudian menjadikan tanggung jawab dan kewenangan Kementerian untuk mendaftarkan dan memberi hak. Dari total bidang tanah yang telah didaftarkan hanya 46 juta, sedangkan 80 juta sisanya masih menjadi target pemerintah untuk pendaftaran tanah. Sebagai tambahan informasi sampai dengan tahun 2022, kementerian ATR/BPN telah mendaftarkan 101,1 juta bidang tanah atau sama dengan 80,25% secara nasional lewat PTSL. Adapun 67,5% meliputi sudah bersertipikat atau sebanyak 85 juta bidang. Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional(ATR/BPN) Hadi Tjahyanto, penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di targetkan sebanyak 126 juta bidang tersertifikasi hingga awal 2025.

Dokumen bukti hak milik yang dikeluarkan oleh pemerintah seperti ATR/BPN, sertipikat tersebut akan diserahkan ke pemilik tanah dengan mengindikasikan kepemilikan hak dari tanah tersebut. sertipikat tanah dapat digunakan sebagai alat bukti yang reami untuk penggunaan dan pengelolaan tanah yang dipegang (Handayani, 2019).

Kebijakan seperti itu seringkali tidak ditentukan secara praktis langsung, tetapi kejadian tersebut telah mengalami sejumlah perubahan dan orientasi pada proses implementasi dan selanjutnya memberikan dampak pada hasil praktek kebijakan (Abubakari Dkk, 2018). Pemerintah memiliki kekuasaan untuk membuat undang-undang dalam bentuk peraturan dalam kapasitasnya sebagai penyelenggara negara. melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, pemerintah merilis proyek sertifikasi massal yaitu melalui diselenggarakannya percepatan pendaftaran tanah melalui program tanah Sistematis Lengkap (PTSL). dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, membahas mengenai percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang meliputi wilayah kabupaten Republik Indonesia saat ini, meliputi wilayah desa, kecamatan, dan perkotaan, pemerintah mengatur program tersebut.

Kemudahan pengaturan dalam bentuk relaksasi peraturan adalah manfaat lain dari pendekatan pendaftaran tanah yang komprehensif dan sistematis ini, selain keuntungan yang telah dijelaskan. aturan-aturan ini telah dilonggarkan, seperti memotong periode pengumuman 30 hari menjadi 14 hari, dan sekarang lebih mudah untuk menunjukkan hak jika tidak ada cukup atau tidak ada bukti kepemilikan tanah masyarakat. Bukti ini dapat dibuktikan dan dilengkapi melalui pernyataan tertulis dari pihak yang bersangkutan yang menyatakan bahwa mereka memiliki itikad baik atas bidang tanah yang bersangkutan (Ajmi, 2018).

Pendaftaran tanah memiliki tujuan yaitu memberikan jaminan atas kepastian hukum atas hak tanah. ketetapan dari hal tersebut berdasarkan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA. Berdasarkan peraturan tersebut dijelaskan mengenai pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan dari Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997, dari pendaftaran tanah itu memberikan perlindungan dan kepastian hukum pada pemegang hak kepemilikan dari bidang tanah. Untuk pencapaian tujuan pendaftaran tanah tersebut dapat dihasilkan berupa sertifikat hak kepemilikan tanah dari hasil pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah terbagi menjadi sporadik dan sistematis, sporadik merupakan definisi berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 pasal 1 (11) yaitu kegiatan pertama pendaftaran atas permintaan kepentingan di wilayah yang berada di desa/kelurahan tentang satu atau banyak obyek pendaftaran tanah dengan cara massal ataupun individu. kemudian pendaftaran tanah sistematis dilakukan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menurut peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 pasal 1 ayat 2 dan kemudian disingkat sebagai PTSL. Kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan di seluruh wilayah Indonesia secara serentak di semua obyek Pendaftaran Tanah di satu wilayah desa/kelurahan, mengikuti pengumpulan data yuridis dan fisik untuk kebutuhan pendaftaran dari satu ataupun beberapa obyek pendaftaran tanah.

Kegiatan PTSL dilaksanakan di Kabupaten Cirebon pada pelaksanaannya yang melibatkan sinergi dari para pemangku kepentingan, sinergi merupakan sebagian dari perpaduan unsur atau operasi gabungan yang menghasilkan output yang bagus (Rahmawati,2013), maka dari itu di perlukan suatu sinergi yang baik di masing – masing pihak dalam penerapan nya, multipihak adalah mereka yang memiliki kewenangan dan berpengaruh dalam keputusan suatu proyek atau organisasi tertentu (Hemmati,2002)

Sinergi masing- masing *stakeholder* mempunyai peranan penting dalam mendukung pelaksanaan Program PTSL mengingat terbatasnya SDM di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dengan adanya kerjasama antar pihak sehingga terjalin komunikasi yang baik antara pihak desa, masyarakat, dan kantor pertanahan .

Maka dari itu selain menguntungkan *stakeholder* yang terlibat dalam hal ini multipihak terkait sering juga menemukan kendala yang menjadi faktor utama belum maksimalnya pelaksanaan PTSL di Desa Sibubut, yang dimana kendala yang ditemui bisa berasal dari internal maupun eksternal multipihak tersebut, untuk itu dari uraian latar belakang tersebut calon peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Sinergitas multipihak dalam

akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap (studi di Desa Sibubut Kecamatan Gegecik Kabupaten Cirebon)”.
Kecamatan Gegecik Kabupaten Cirebon)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sinergitas multi pihak dalam akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Sibubut?
2. Apa kendala yang dihadapi saat pelaksanaan sinergitas multipihak dalam akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Sibubut?
3. Bagaimana solusi dalam mengatasi kendala yang dihadapi saat pelaksanaan sinergitas multipihak dalam akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Sibubut?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui sinergitas multipihak dalam akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa sibubut
2. Untuk mengetahui kendala di dalam sinergitas multipihak dalam pelaksanaan akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Sibubut
3. Untuk mengetahui solusi dalam mengatasi kendala yang di hadapi oleh masing – masing multipihak

D. Kegunaan penlitian

1. Bagi Penulis
Menambah pengetahuan yang berkaitan dengan sinergitas multi pihak dalam akselerasi percepatan Pendaftaran Tanah Tistematis Lengkap (PTSL).
2. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
Menjadi rujukan dan bahan ajar maupun penelitian dalam pembahasan sinergitas multi pihak dalam akselerasi PTSL.
3. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Menjadi bahan rujukan atau masukan bagi Kementerian ATR/BPN khususnya Kantor Pertanahan mengenai pola sinergitas multi pihak dalam akselerasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan dapat menjawab tantangan kedepan dalam percepatan pendaftaran tanah yang menjadi program pemerintah.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa sinergitas multipihak dalam akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Sibubut, Kecamatan Gegesik, Kabupaten Cirebon dapat berjalan dengan baik karena adanya peran dan dukungan dari berbagai stakeholder, meskipun tetap terdapat kendala dalam menjalankan peranya, oleh karena itu diperlukan solusi untuk mengatasi kendala tersebut

1. Sinergitas multipihak dalam akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Sibubut terwujud melalui peran multipihak, seperti:
 - kantor pertanahan, pemerintah daerah, pemerintah desa, sekolah tinggi pertanahan nasional dan masyarakat
2. Kendala yang dihadapi saat pelaksanaan sinergitas multipihak dalam akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Sibubut, meliputi :
 - a. Kendala Internal
 - Tingkat kepercayaan masyarakat terhadap program PTSL masih rendah, KTP belum elektronik, persil terikat, persil bukan dari proses berkas
 - b. Kendala Eksternal, terdiri dari
 - Sebagian pihak merasa keberatan atas dilaksanakan program PTSL karena dinilai menghilangkan penghasilan/pendapatan pihak tertentu, sebagian masyarakat merasa keberatan atas biaya yang dibebankan, tanah absentee, riwayat tanah, keterbatasan waktu dan pembagian waris.
3. Solusi dalam mengetasi kendala yang dihadapi saat pelaksanaan sinergitas multipihak dalam akselerasi pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Sibubut, Meliputi :
 - a. Solusi Internal
 - Memberikan edukasi kepada masyarakat terkait urgensi pendaftaran tanah dan manfaat dari sertipikasi tanah , melakukan pengurusan ke Dinas

Penduduk Catatan Sipil, mengidentifikasi persil yang saling terikat, melakukan koordinasi ke tim puldasik.

b. Solusi Eksternal

Memberikan edukasi kepada pihak terkait bahwa PTSL dilaksanakan atas mandat menteri Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. menjadi fasilitator terkait aspirasi masyarakat, mencari keberadaan pemilik tanah, melakukan identifikasi melalui Lettter C milik desa, melakukan mediasi

B. Saran

Berdasarkan penjelasan diatas peneliti memberikan saran sebagai berikut :

1. Diperlukanya upaya dalam rangka mencegah kendala dimasa yang akan datang diantaranya dengan mempersiapkan persyaratan yang diperlukan lebih awal.
2. Menjalin komunikasi yang baik dari masing – masing multipihak dalam hal ini solusi kendala tersebut harus di jalankan dan *disupport* agar tidak berlarut ke ranah yang lebih besar.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdollahpaori., H, Dkk.(2020).*Multistakeholder recommendation : Survey and research directions*.Spinger Nature B.V
- Ajmi. U., (2018). Strategi Pelibatan Multipihak Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Bima (Studi di Desa Sumi Kecamatan Lambu Kabupaten Bima). Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta
- Apriani., D. (2021). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 5 Nomor 2 Hal. 220-239. Universitas Padjajaran
- Ali.,H.M, Mardiana.,A.(2020).Sinergitas Antara Pemerintah Dengan Masyarakat Dalam Meningkatkan Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Melalui Badan Usaha Milik Desa (Bumdes) Di Kecamatan Talaga Jaya Kabupaten Gorontalo.IAIN Sultan Amai Gorontalo
- Aribowo, H ., Wirapraja, A ., & Putra D.P (2018). Implementasi Kolaborasi Model Pentahelix Dalam Rangka Mengembangkan Potensi Pariwisata di Jawa Timur Serta Perekonomian Domestik, STIE IBMT. Surabaya
- Ardiansyah, F., Pradana, W,G., (2021). Kolaborasi Model Pentahelix Dalam Upaya Penanganan Bencana Wabah Covid -19 di Kabupaten Bojonegoro,Fakultas Ilmu Hukum dan Sosial, Universitas Negeri Surabaya. Surabaya
- Baca artikel detikfinance, "Hadi Tjahjanto Temui Sri Mulyani Minta Tambahan Anggaran Rp 7 T buat PTSL" selengkapnya <https://finance.detik.com/properti/d-6665641/hadi-tjahjanto-temui-sri-mulyani-minta-tambahan-anggaran-rp-7-t-buat-ptsl>.,diakses pada 17 april 2023
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Cirebon (2023), Kabupaten Cirebon dalam angka 2023
- Creswell, John W.. (2014). *Research design : qualitative, quantitative, and mixed methods approaches / John W. Creswell*. Singapore:: Sage Publication,.
- Fajrin, (2018). Peran Masyarakat Dalam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Studi Di Desa Wanglu Kecamatan Trucukkabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah. Skripsi . Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.Yogyakarta
- Harris, P.H. (2004). *European leadership in cultural synergy. European Business Review*, 358-380.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), 88-101
- Moleong, Lexy. (2005). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya
- Neuman.,W.L.(2011), *Social research methods, Qualitative and Quantitative Approaches*, Pearson, Boston.
- Nugroho .A. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria*.Yogyakarta : Gramasurya

- Nurcahyo.,D.J.(2019).Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat (PTSL+PM) di Kabupaten Ngawi. Skripsi.Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta
- Prapat, D.J, Kurniawan, B, (2021). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistmatis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah di Provinsi Jawa Timur,Surabaya : Universitas Negeri Surabaya
- Rahmawati, T. (2014). Sinergitas stakeholders dalam inovasi daerah (Studi pada Program Seminggu di Kota Probolinggo (SEMIPRO) (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- Sudiana, K., Sule, E. T., Soemaryani, I., & Yunizar, Y. (2020). The development and validation of the Penta Helix construct. *Business: Theory and Practice*; Vol 21 No 1 136-145
- Saputro, K. (2018). Partisipasi Masyarakat Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta
- Soemaryani Imas (2016). Pentahelix Model To Increase Tourist Visit To Bandung And Its Surrounding Areas Through Huan Resource Development. *Academy of Strategic Management Journal Volume 15, Special Issues 3, 2016.*
- The Proforest, (2013). Catatan Informasi Mengenai Proses Multi-Stakeholder,Brazilian Civil Society REDD safeguards Publication, di akses pada 13/03/2023
- Wiryanto, B. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat (PTSL+PM) (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas) Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta

Peraturan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018
- UU No. 25 Tahun 2009 tentang pelayanan publik
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
- Peraturan Bupati Cirebon Nomor 5 tahun 2018 tentang pembiayaan persiapan PTSL yang dibebankan kepada masyarakat
- 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 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis

Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten
Cirebon Nomor : 973/Kep. 14-Ppdp2/2021 Tentang Petunjuk Teknis
Penyelesaian Permohonan Pembebasan Biaya BPHTB Pada Program
PTSL