

**KLASIFIKASI MASALAH DAN ALTERNATIF SOLUSI  
PENYELESAIAN SISA PEKERJAAN PENDAFTARAN TANAH  
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TAHUN 2017-2019  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Melakukan Sidang Skripsi  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



**Disusun oleh:**

**SITTI AISYAH  
NIT.19283178**

**DIV PERTANAHAN**

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

**2023**

## **ABSTRACT**

*Complete Systematic Land Registration (PTSL) which is oriented as accelerating the land registration process for the first time systematically as a national movement to create complete land registration to support national strategic projects, in its implementation there are still problems that are allegedly causing problems with speed and security. The problem tends to be more complex when there is remaining work each year. This research tries to solve problems in the remaining work that occurred in the 2017-2019 PTSL program at the South Tangerang City Land Office along with alternative solutions. The data obtained were analyzed qualitatively with a descriptive approach. The findings of this study are various problems originating from the remaining PTSL program or being left over from work. Classification of problems is carried out with a sequence of types of remaining PTSL work in 2017-2019, including: incomplete or missing files or papers, bookkeeping documents that have been printed but have not been approved, wrong object, wrong subject, wrong subject and object, overlapping or overlapping overlapping, other causes and the results of the 2020 evaluation. An alternative solution carried out by the South Tangerang City Land Office to reduce the remaining PTSL work is to build a PTSL post.*

**Keywords:** *Complete Systematic Land Registration, Remaining PTSL Work, PTSL Post*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiv
INTISARI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
1. Manfaat Teoritis .....	5
2. Manfaat Praktis.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kajian Terdahulu .....	6
B. Kerangka Teoritis .....	9
1. Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	9
2. Pelaksanaan Kegiatan PTSL .....	11
3. Sarana dan Prasarana Penunjang Kegiatan PTSL .....	14

4. Sumber Daya Manusia Dalam Pelaksanaan PTSL.....	16
C. Kerangka Pemikiran .....	17
D. Pertanyaan Penelitian .....	18
BAB III METODE PENELITIAN .....	20
A. Format Penelitian.....	20
B. Lokasi Penelitian .....	20
C. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data .....	21
1. Jenis dan Sumber Data .....	21
2. Teknik Pengumpulan Data .....	22
D. Teknik Analisis Data .....	25
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....	27
A. Kondisi Fisik dan Ekonomi Kota Tangerang Selatan .....	27
B. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan .....	28
BAB V MASALAH DAN SOLUSI SISA PEKERJAAN PTSL .....	31
A. Klasifikasi Masalah Sisa Pekerjaan PTSL Tahun 2017-2019.....	31
1. Berkas atau warkah tidak lengkap atau tidak ada.....	37
2. Sertipikat terbit tetapi belum disahkan .....	41
3. Salah subjek dan atau objek .....	43
4. Tumpang tindih atau <i>overlap</i> .....	45
B. Alternatif Solusi Sisa Pekerjaan PTSL Tahun 2017-2019.....	48
BAB VII PENUTUP.....	51
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran .....	51
DAFTAR PUSTAKA.....	53
LAMPIRAN.....	56

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah salah satu Program Strategis Nasional (PSN) yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam upaya membantu pendaftaran bidang tanah yang ada di seluruh Indonesia. PTSL berjalan sejak tahun 2017 berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Presiden juga memerintahkan kepada Gubernur dan Bupati/Walikota untuk mendukung pelaksanaan akselerasi PTSL yang berdasarkan pada Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia melalui program PTSL.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 pengertian PTSL merupakan proses pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali secara masal dan terdiri dari objek pendaftaran tanah baik yang belum terdaftar maupun telah terdaftar pada satu daerah, baik itu desa maupun kelurahan. Proses pendaftaran tanahnya terdiri atas pengumpulan data fisik dan data yuridis terkait objek bidang tanah yang akan dilakukan pendaftarannya. PTSL bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia dengan lengkap sehingga terdata dan tersimpan dalam database pertanahan, dengan adanya program PTSL pemerintah berharap target pendaftaran tanah di seluruh Indonesia tercapai pada tahun 2025, sehingga dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat dan pendapatan masyarakat dapat meningkat serta keadilan sosial akan lebih terjaga (Bahfein, 2022).

Program PTSL dapat bermanfaat untuk para warga negara diantaranya, memberikan kepastian dan perlindungan dengan cara memberi

rasa aman terkait jaminan kepastian hukum mengenai suatu kepemilikan hak atas tanah, mengurangi terjadinya sengketa konflik dan perkara pertanahan terkait sengketa tanda batas maupun pendudukan tanah secara liar, serta dapat meningkatkan akses permodalan dengan menjadikan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit perbankan, sehingga dengan pemberian kepastian hukum oleh pemerintah melalui pemberian sertipikat hak atas tanah PTSL juga dapat mengurangi permasalahan pertanahan yang ada di Indonesia, serta membuka akses permodalan yang akan menjadi penggerak perekonomian di Indonesia.

Kantor Pertanahan (kantah) Kota Tangerang Selatan yaitu salah satu dari banyaknya kantah lainnya yang ada di Provinsi Banten baik ditingkat Kota/Kabupaten yang melaksanakan program PTSL sebagai layanan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Berdasarkan database Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan terdapat data yang terekam oleh sistem sebagai permohonan program PTSL pada tahun 2017-2019 adalah sebanyak 42.546 tahun 2017, 70.133 tahun 2018, dan 24.637 tahun 2019, data yang didapatkan berasal dari Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN, dari sekian banyaknya permohonan yang masuk dalam program PTSL, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan masih menyisakan beberapa pekerjaan dari program PTSL tersebut pada setiap tahunnya yaitu sebanyak, 1.437 tahun 2017, 1.509 tahun 2018, dan 5.513 tahun 2019 dengan total sisa pekerjaan sebanyak 8.459 pada tahun 2017-2019. Berdasarkan data tersebut sisa Pekerjaan PTSL kian meningkat pada setiap tahunnya, hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan program PTSL yang telah berjalan kurang lebih 6 tahun yang lalu tidak sepenuhnya berjalan dengan baik bahkan belum memenuhi target yang telah ditetapkan untuk setiap tahunnya.

Masyarakat yang mengikuti program PTSL dan belum memperoleh sertipikat hak atas tanahnya sedangkan pelaksanaan PTSL telah berjalan melewati tahun anggaran yang seharusnya sehingga muncul permasalahan baru yang bersumber dari program PTSL berupa sisa pekerjaan PTSL yang

belum terselesaikan hingga saat ini. Masyarakat yang belum memperoleh sertipikat dari PTSL melakukan pengaduan ke kantah untuk mendapatkan kepastian dari program PTSL yang mereka ikuti, dalam hal ini mereka mengharapkan dapat memperoleh sertipikat hak atas tanahnya.

Jumlah pengaduan yang masuk berdasarkan surat nomor 87/SK-36.73.UP.02.03/III/2023 tanggal 13 Februari 2023 terkait PTSL tahun 2017-2019 di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebanyak 130 pengaduan, periode 20 Februari 2023 s.d 31 Maret 2023. Data yang diperoleh bersumber dari data rekap laporan pengelola posko PTSL tahun 2017-2019 Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan. Pengaduan-pengaduan yang masuk berkaitan dengan PTSL harus segera ditindaklanjuti dan diberikan solusi, agar program PTSL dapat benar-benar tercapai dan terlaksana sesuai target sehingga tidak menimbulkan masalah baru di kemudian hari dan tidak menimbulkan persepsi buruk dikalangan masyarakat terhadap kantor pertanahan.

Hal ini terbukti dari beberapa berita yang bermunculan di media *online*, terkait isu-isu tentang sisa pekerjaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan. Adapun beberapa contoh berita terkait isu sisa pekerjaan PTSL yang diliput dari beberapa media online antara lain, yang pertama dikutip dari *Trimbun Jakarta.com*, PTSL di Tangerang Selatan tahun 2017-2020 macet. Para camat dari tujuh kelurahan di Tangerang Selatan dipertemukan dengan pimpinan BPN, pertemuan tersebut diselenggarakan oleh Komisi 1 DPRD Tangerang Selatan. Terungkap bahwa 5.001 bidang tanah warga yang mengikuti PTSL belum rampung (Tohir, 2021). Kedua adalah berita online dari *tempo.co*, BPN Tangerang Selatan mulai mendalami dugaan adanya pungutan liar yang dilakukan pegawai untuk program PTSL, dugaan tersebut dikarenakan sejumlah warga mengaku dimintai uang untuk mengurus sertipikat tanah mereka pada program PTSL tahun 2018, akan tetapi hingga saat ini sertipikat tidak kunjung selesai. (Iqbal, 2023). Adanya beberapa berita online ini, membuat peneliti semakin tertarik untuk memetakan permasalahan dan mengetahui

alternatif solusi dari sisa pekerjaan PTSL 2017-2019 yang ada di kintah Kota Tangerang Selatan.

Kementerian ATR/BPN mengambil langkah dalam rangka penyelesaian sisa pekerjaan PTSL dengan membentuk Tim Khusus yang bertugas untuk menyelesaikan sisa pekerjaan PTSL untuk memastikan perencanaan, pelaksanaan, *output* sampai dengan pelaporan berjalan sesuai perencanaan serta, bertanggung jawab penuh dalam pengecekan baik secara mutu ataupun jumlah dari data pendaftaran tanah. Hal dilakukan untuk mempercepat dan memastikan program tersebut berjalan dengan baik, serta terwujudnya ketertiban selama program PTSL berlangsung. Kemudian juga memberikan pengarahan kepada seluruh kantor pertanahan yang ada di Indonesia untuk menyelesaikan sisa pekerjaan PTSL (Yefriza, 2022).

Guna mengatasi terhambatnya pelaksanaan program PTSL pada tahun 2017-2019 yang menjadi sisa pekerjaan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tentu dibutuhkan solusi dalam penyelesaiannya. Adapun penelitian ini bertujuan untuk memetakan permasalahan sisa pekerjaan PTSL serta mengeksplorasi alternatif solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dengan mengangkat judul **“Klasifikasi Masalah Dan Alternatif Solusi Penyelesaian Sisa Pekerjaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2017-2019 Di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang masalah yang ada di atas, maka peneliti telah membuat beberapa pokok pembahasan dalam penelitian ini. Adapun beberapa rumusan masalah yang diambil:

1. Bagaimana klasifikasi masalah sisa pekerjaan PTSL pada tahun 2017-2019 di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan?
2. Bagaimana alternatif solusi dalam penyelesaian sisa pekerjaan PTSL pada tahun 2017-2019 di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui bagaimana klasifikasi masalah sisa pekerjaan PTSL pada tahun 2017-2019 di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.
2. Mengetahui alternatif solusi dalam penyelesaian sisa pekerjaan PTSL pada tahun 2017-2019 di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teori ataupun praktis, sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Berperan dalam pengembangan ilmu pengetahuan pada bidang ilmu hukum yang terkait dengan penyelesaian sisa pekerjaan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

#### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

##### **a. Bagi penulis:**

Untuk mengetahui klasifikasi masalah dan alternatif solusi dalam penyelesaian sisa pekerjaan pelaksanaan PTSL pada tahun 2017-2019 di kantah Kota Tangerang Selatan.

##### **b. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN):**

Menjadi referensi bagi taruna maupun dosen di bidang ilmu pengetahuan khususnya dalam penyelesaian sisa pekerjaan dalam program PTSL.

##### **c. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan:**

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan terkait pengembangan dan penyempurnaan program PTSL bagi kantah Kota Tangerang Selatan.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Klasifikasi masalah sisa pekerjaan PTSL tahun 2017-2019 yang ada di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dokumen pembukuan telah dicetak tetapi belum disahkan, berkas warkah tidak lengkap atau tidak ada, salah subjek, salah objek, salah subjek dan objek, tumpang tindih atau *overlap*, BPHTB belum dibayar, terindikasi tanah aset atau sempadan, penyebab lainnya, dibatalkan, sudah selesai dan belum diserahkan (bank), selum selesai (blanko rusak), validasi buku tanah untuk penyerahan, pemilik tidak datang saat pembagian atau siap diserahkan, hasil evaluasi 2020, double nomor hak, proses penyelesaian sertipikat, dan wakaf.
2. Alternatif solusi dalam pengelolaan penyelesaian PTSL tahun 2017-2019 yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan adalah dengan membangun sebuah posko PTSL sebagai upaya yang dilakukan untuk memfokuskan penyelesaian sisa pekerjaan dan sebagai tempat untuk mewedahi seluruh permasalahan terkait PTSL, baik dari pengaduan masyarakat yang belum menerima sertipikat hingga sertipikat PTSL yang masih memerlukan perbaikan. Dari adanya posko PTSL tersebut dilakukan rekap oleh petugas posko untuk selanjutnya ditindaklanjuti oleh satuan tugas terkait.

#### **B. Saran**

Menurut peneliti pembangunan posko PTSL dalam rangka penyelesaian sisa pekerjaan PTSL sudah sangat baik. Peneliti menyarankan agar selalu dilakukan monitoring dan evaluasi rutin setiap bulannya pada saat dilakukan tindak lanjut penyelesaian sisa pekerjaan PTSL. Hal ini guna memastikan tindak lanjut dari penyelesaian benar-benar ada dan terfokus, sehingga tidak ada lagi pembiaran terhadap pengaduan PTSL. Monitoring dan evaluasi rutin ini juga perlu dilakukan dengan melibatkan satgas-satgas

dari tiap tim, agar semua sisa pekerjaan PTSL dapat diselesaikan atau dibatalkan. Jika penyelesaian sisa pekerjaan PTSL ini tidak dijadikan fokus utama, maka akan memicu terjadinya konflik pertanahan yang berkepanjangan. Kepastian hukum harus sesegera mungkin diberikan kepada pihak-pihak yang mengikuti program PTSL.

Menurut peneliti sisa pekerjaan yang belum sampai pada tahapan pencetakan sertipikat dilakukan pembatalan dan pemindahan ke kluster 3, agar dapat diikuti pada PTSL tahun berikutnya sehingga masyarakat akan mendapatkan kepastian terkait permohonan PTSL yang telah diajukan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ardani, M. N. (2019) 'Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum', *Gema Keadilan*, 6(3), pp.
- Bahfein, S. (2022) *Masyarakat Bisa Kumpulkan Data Pertanahan Lewat PTSL-PM*, *kompas.com*. Available at: tujuan PTSL intinya adalah pemanfaatan tanah, lebih terjaga dengan adanya kepastian hak atas tanah. (Accessed: 30 March 2023).
- Guntur, I. G. N. *et al.* (2017) *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Proses dan Evaluasi Program Prioritas*. Available at: evaluasi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap ptsl di prov sumatra utara.pdf.
- Humas (2021) *Dengan PTSL, Mengurus Sertipikat Menjadi Lebih Cepat, Murah dan Aman*, *Kementerian ATR/BPN*. Available at: (Accessed: 28 April 2023).
- Iqbal, M. (2023) *Pengusutan Pungli PTSL di Tangsel Jalan di Tempat, Warga Tak Kunjung Menerima Sertifikat*, *Tempo.co*. (Accessed: 20 July 2023).
- Isdiyana, K. A. (2019) 'Isdiyana Kusuma Ayu Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu', *Journal Legality*, Vol. 27(No. 1), pp. 27–40.
- Kumar, R. R. *et al.* (2021) 'Pengelolaan Sumber Daya Manusia', *Frontiers in Neuroscience*, 14(1), pp. 1–13.
- Marryanti, S. and Purbawa, Y. (2019) 'Optimalisasi Faktor–Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap', *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(2), p. 190. doi: 10.31292/jb.v4i2.278.
- Masnah, Lukman, S. and Muhi, A. H. (2021) 'Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Muaro Jambi', *Jurnal Renaissance*, 6(2), p. 783. doi: 10.53878/jr.v6i2.150.
- Mujiburohman, D. A. (2018) 'Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Potential Problems of Complete Systematic Land Registration (PTSL)', *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), pp. 2580–2151.
- Soegiyono (2011) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*.
- Sumarja (2010) *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Tohir, J. R. (2021) *Sejak 2017, 5.001 PTSL Warga Tangsel Macet, BPN dan Camat Berselisih Ribuan Data*, *TrimbunJakarta.com*. (Accessed: 20 July 2023).
- Wahyono, E. B., Wahyuni and Suhattanto, M. A. (2017) 'Permasalahan

Pelaksanaan PTSL di Provinsi Sumatera Utara', in *Jurnal SPORTIF : Jurnal Penelitian Pembelajaran*, pp. 189–199.

Yefriza, M. (2022) *Kementerian ATR/BPN Cegah Residu dalam Pendaftaran Tanah Melalui Tim Kendali PT*, *Tagar.id*. (Accessed: 30 March 2023).

### **Peraturan Perundang-undangan**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Petunjuk Teknis Nomor 345/2.1-100/I/2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018

Petunjuk Teknis Nomor 2/Juknis-100.3.KU.01.01/II/2019 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019