

HALAMAN JUDUL

**PENYELESAIAN BIDANG TANAH KLUSTER 4
UNTUK PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DI DESA SUKARAJA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

AKHMAD FAUZAN
NIT. 21303622

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

2025

ABSTRACT

One of the main challenges in achieving the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program's targets is mapping Cluster 4 land parcels, namely those already registered and certified. Obstacles arise from incomplete mapping or inconsistencies in field conditions, as well as unrecorded changes in physical data. Therefore, remapping and adjustment of Cluster 4 physical data are necessary to accelerate measurement and support the effective and efficient success of the PTSL program.

This research employed qualitative methods, studying objects in their natural context without manipulation, with the researcher as the primary instrument. Data were collected through triangulation of methods, namely observation, interviews, and documentation, to enhance validity. Data analysis was descriptive, systematically describing the phenomenon. Data sources included primary data from the field and supporting secondary data. Data processing included transcription, reduction, categorization, presentation, and discussion for comprehensive interpretation.

This study found indications of irregularities in the land mapping process at the Lebak Regency Land Office. Officers preferred to place unmapped cluster 4 plots into internal blocking rather than category K4.2, citing the perceived lengthy and complex process. This discrepancy between practice and regulations creates problems in the implementation of land mapping and management, hindering the effectiveness and accuracy of data collection. Therefore, evaluation and adjustment of regulations and mapping mechanisms are needed to ensure the land program runs according to regulations.

Keywords: Complete Systematic Land Registration (PTSL), Mapping of Cluster 4 Land Plots, Regulatory Deviations.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	viii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Keaslian Penelitian.....	5
B. Kajian Teoritis	10
1. Pendaftaran Tanah	10
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	12
3. Kualitas Data Pertanahan	23
4. Penyelesaian Kluster 4	26
C. Kerangka Pemikiran	34
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Jenis Penelitian	35
B. Lokasi Penelitian dan Teknik Penentuan Informan.....	35
C. Informan dan Objek.....	35

D.	Teknik Pengumpulan Data dan Jenis Data	37
E.	Teknik Analisis Data dan Validitas Data	38
F.	Tahapan Penelitian	40
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....		42
A.	Gambaran Umum Desa Sukaraja.....	42
1.	Letak Dan Kondisi Geografis Desa Sukaraja	42
2.	Kependudukan Desa Sukaraja.....	42
B.	Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak.....	43
1.	Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak.....	43
2.	Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak.....	45
3.	Profil Seksi Pengukuran Dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten.....	47
4.	Karakteristik Kualitas Data Pertanahan Desa Sukaraja.....	48
BAB V PEMETAAN BIDANG TANAH KLUSTER 4		52
A.	Proses Pemetaan Bidang Tanah Kluster 4 Di Desa Sukaraja	52
B.	Hambatan Dalam Proses Pemetaan Bidang Tanah Kluster 4 Di Desa Sukaraja	61
BAB VI SOLUSI PENYELESAIAN BIDANG TANAH KLUSTER 4 YANG TIDAK DAPAT DIPETAKAN.....		64
A.	Perbandingan Antara Pemblokiran Internal Dan K4.2	64
B.	Solusi Penyelesaian Bidang Tanah Kluster 4 Melalui K4.2	65
BAB VII PENUTUP.....		69
A.	Kesimpulan.....	69
B.	Saran	70
DAFTAR PUSAKA.....		71
LAMPIRAN.....		75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam 8 tahun terakhir pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, telah melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam perkembangannya, pendaftaran tanah sistematis yang dilaksanakan pada seluruh desa pada wilayah kabupaten dan seluruh kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menjadi kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Berdasarkan Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023 (selanjutnya disebut Juknis PTSL 2024), kebijakan ini menjadi Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru sekaligus meningkatkan kualitas data bidang tanah terdaftar yang sudah ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar terpetakan lengkap.

Selanjutnya, untuk meningkatkan kualitas dan efektivitas pendaftaran tanah, Pemerintah membuat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan ini memperjelas bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tidak menyulitkan Masyarakat salah satunya terdapat dalam pasal 12 ayat 1 dan 2. Tujuan dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk memberikan bukti kepemilikan yang sah atas suatu bidang tanah.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terdapat juga beberapa pengelompokan jenis pengeluaran/hasil kegiatan PTSL yaitu Kluster (K1), Kluster 2 (K2), Kluster 3 (K3), Kluster (K4). Penyelesaian bidang tanah tanah K4 tentunya dengan memetakan bidang tanah tersebut dengan menggunakan data kualitas data (KW). Kualitas data terbagi beberapa jenis yaitu kualitas satu (KW1), kualitas kedua (KW2), kualitas tiga (KW3), kualitas empat (KW4), kualitas lima (KW5), kualitas

enam (KW6). Untuk K4 berasal dari kualitas data (KW4,KW5,KW6) yang kemudian dilakukan peningkatan kualitas data menjadi KW 1 atau KW 2 (Sri Widodo, 2022)

Dalam postingan facebook Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten 30 Desember 2024 Target Sertipikat Hak atas Tanah (SHAT) program PTSL Provinsi Banten pada awal Tahun 2024 sebanyak 146.428 SHAT tersebar di 5 (lima) kabupaten/kota. Berikut kabupaten/kota dengan target PTSL yakni Kabupaten Lebak 65.428 bidang, Kabupaten Serang 46.500 bidang, Kabupaten Pandeglang 22.500 bidang, Kabupaten Tangerang sebanyak 9.500 bidang, dan Kota Serang 2.500 bidang.

Kabupaten Lebak, sebagai salah satu dari lima kabupaten/kota di Provinsi Banten, tercatat memiliki jumlah target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang paling tinggi sejumlah 65.428 bidang tanah dibandingkan dengan wilayah lain di provinsi lainnya. Tingginya target yang ditetapkan untuk Kabupaten Lebak menandakan adanya komitmen besar dalam upaya percepatan sertifikasi tanah, namun di sisi lain juga membawa konsekuensi berupa tantangan yang lebih kompleks dalam pelaksanaannya.

Secara khusus, salah satu kendala utama yang dihadapi dalam upaya pencapaian target tersebut terletak pada proses pemetaan bidang tanah, terutama yang termasuk dalam kategori Kluster 4. Fokus bidang tanah jenis Kluster 4, yang mencakup bidang tanah di mana objek dan subjeknya telah terdaftar serta memiliki sertifikat hak atas tanah. Bidang tanah ini termasuk yang belum dipetakan atau yang telah dipetakan tetapi tidak mencerminkan kondisi aktual di lapangan, atau terdapat perubahan pada data fisik. Oleh karena itu, pemetaan terhadap bidang tanah dalam Kluster 4 sangat diperlukan untuk dimasukkan ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Marsya, 2022).

Kluster 4 dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2024 menjadi kendala yang signifikan, terutama di

Kabupaten Lebak, Provinsi Banten. Di daerah ini, banyak desa seperti Desa Sukaraja di Kecamatan Malingping memiliki bidang tanah K4 yang belum terpetakan dalam peta pendaftaran GeoKKP. Hal ini merupakan salah satu tantangan utama yang memperlambat proses pengukuran bidang tanah program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tahun 2024. Karena bisa menyebabkan permasalahan di masa depan seperti tumpang tindih dan sertifikat ganda.

Meskipun sudah ada upaya dalam penyelesaian bidang tanah kluster (K4) seperti melibatkan pihak ketiga dan melibatkan pemerintah daerah dalam hal pendanaan, namun hal ini tidak begitu efektif jika dilaksanakan di Desa Sukaraja, Kecamatan Malingping, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, karena desa ini sebelumnya merupakan desa induk yang telah dimekarkan hal inilah salah satu kendala dalam proses penyelesaian Bidang tanah Kluster (K4). Mengingat pendekatan yang dilakukan di satu daerah belum tentu bisa dilakukan di daerah lain karena perbedaan sosial, ekonomi, dan karakteristik dari wilayah tersebut.

Dengan banyaknya bidang tanah Kluster 4 yang berjumlah 368 bidang yang belum terpetakan dalam Geokkp di Desa Sukaraja, Kecamatan Malingping, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten. Tentunya hal ini dapat memperlambat proses dalam mencapai target yang telah ditentukan. Dalam upaya untuk mencapai target tersebut tentunya bidang tanah Kluster 4 dalam proses pemetaannya memerlukan penanganan yang baik dan tepat. Melalui kajian ini peneliti mengambil judul penelitian “Penyelesaian Bidang Tanah Kluster 4 Untuk Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Desa Sukaraja”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, pertanyaan penelitian yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses penyelesaian pemetaan bidang tanah Kluster (K4) Desa Sukaraja, Kecamatan Malingping, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten?
2. Bagaimana solusi dalam menyelesaikan masalah terhadap bidang tanah Kluster (K4) yang tidak bisa dipetakan di peta pendaftaran ?

C. Tujuan dan manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian pemetaan bidang tanah Kluster (K4) di Desa Sukaraja, Kecamatan Malingping, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten.
2. Mengetahui solusi yang dilakukan terhadap bidang tanah yang tidak bisa terpetakan dalam peta pendaftaran

Manfaat penelitian ini dilakukan:

1. Secara Akademik hasil penelitian ini bisa dijadikan pengembangan ilmu pengetahuan agraria dan pertanahan terkait dengan proses penyelesaian bidang tanah kluster 4
2. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional serta instansi terkait, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan bagi para pejabat dalam pengambilan keputusan dan sebagai referensi terkait penentuan strategi dan metode dalam penyelesaian K4, guna mempercepat proses pengukuran tanah sistematis lengkap (PTSL).

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang dapat ditarik adalah sebagai berikut;

1. Pada proses pemetaan bidang tanah Kluster 4 di Desa Sukaraja mengalami ketidaksesuaian yang signifikan antara proses pemetaan bidang tanah Kluster 4 yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak dengan ketentuan regulasi yang sudah diatur dalam Juknis PTSL Tahun 2022. Ketidaksesuaian ini mencakup empat tahapan utama dalam proses pemetaan, yaitu Inventarisasi dan Identifikasi Kualitas Data, Pengecekan Studio, Kegiatan Lapangan, dan Finalisasi Hasil Lapangan.
2. Penanganan bidang tanah Kluster 4 yang tidak dapat dipetakan di Desa Sukaraja mengikuti aturan Juknis PTSL Tahun 2024 dengan memasukkan ke dalam K4.2 meskipun terkait penanganannya lebih panjang dan kompleks. pemblokiran internal dinilai lebih fleksibel namun berisiko hukum, sedangkan K4.2 dianggap lebih aman secara aturan namun tindak lanjutnya lebih panjang dan kompleks. Penyelesaian K4 saat ini sangat bergantung pada inisiatif pemilik bidang tanah.

B. Saran

Saran untuk Penanganan Bidang Tanah Kluster 4 (K4) di Desa Sukaraja Berdasarkan proses pemetaan, hambatan, dan solusi yang telah diidentifikasi dalam penanganan bidang tanah Kluster 4 (K4) di Desa Sukaraja, berikut adalah beberapa saran akademis dan praktis untuk meningkatkan efektivitas program PTSL dan memastikan terwujudnya data pertanahan yang akurat dan valid:

1. Akademis

Kementerian ATR/BPN perlu menetapkan aturan tegas untuk menangani bidang K4, termasuk diadakannya kemungkinan penghapusan bidang yang tidak dapat dipetakan dengan syarat pemberitahuan dan melibatkan pihak terkait seperti perbankan. Selain itu, perlu peningkatan sumber daya manusia di bidang pemetaan untuk mendukung target program strategis nasional.

2. Praktis

BPN perlu melakukan audit dan verifikasi ulang arsip pertanahan lama, digitalisasi dokumen hilang, serta mengembangkan sistem SIG terintegrasi untuk mempermudah pemetaan K4. Verifikasi lapangan harus melibatkan semua pihak terkait dengan protokol jelas untuk menyelesaikan perbedaan data. Terapkan mekanisme permohonan baru dengan surat pernyataan berbasis payung hukum dan kembangkan SOP konkret untuk penanganan K4.2. Dibutuhkan tim khusus di Kabupaten Lebak untuk menyelesaikan bidang tanah K4 yang saat ini dikerjakan petugas ukur.

Dengan implementasi langkah-langkah ini, proses pemetaan dan penyelesaian K4 di Desa Sukaraja diharapkan lebih efisien, akurat, dan berkelanjutan, mendukung tercapainya program PTSL dan "Desa Lengkap" secara optimal.

DAFTAR PUSAKA

- Ardani, M. N. (2019). Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Gema Keadilan*, 6(1), 1–18. <https://doi.org/10.14710/gk.6.1.44-62>
- Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. A. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197–210. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>
- Ayu, I. K. (2020). Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 338. <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>
- Dewi, S. R., Wulansari, H., Tilman, A., & Teguh Santoso, R. (2022). Optimalisasi migrasi dan pembaharuan data pertanahan dalam komputerisasi pertanahan di kabupaten Banyuwangi. *Tunas Agraria*, 5(3), 2011–2022. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.184>
- Fabian, J. (2017). Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Memelihara Tanda-Tanda Batas Bidang Tanah Di Kelurahan Parit Mayor Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak. *Jurnal*. <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/19249>
- Handono, A. B., Suhattanto, M. A., & Nugroho, A. (2020). Strategi Percepatan Peningkatan Kualitas Data Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Tunas Agraria*, 3(3). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.125>

- Kunu, A. B. D. (2012). Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 1–10. <https://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/view/343>
- Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, (2022). Petunjuk Teknis Pendaftaran Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-2022100.HK.02.01/1/2022. (1), 1–148. <https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/download/1043/Juknis PTSL 2022. pdf>
- Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasiona (2024). Petunjuk Teknis Pengumpulan Data Fisik Ptsl Terintegrasi 2024 Nomor 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023. 1–43. <https://id.scribd.com/document/700506278/Juknis-PTSL-Puldasik-2024-1>
- Lebakkab.bps.go.id. (2019). Badan Pusat Statistik Kabupaten Lebak. *Lebakkab.Bps.Go.Id*.<https://lebakkab.bps.go.id/publication/2019/08/16/4d2bf2a0481ab88bffa1408/kabupaten-lebak-dalam-angka-2019.html>
- Marsya, M. A. (2022). Upaya Penyelesaian Bidang-Bidang Tanah Kluster 4 Dalam Rangka Mempercepat Perwujudan Kelurahan Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Studi Kasus: Kelurahan Sempur, Kelurahan Margajaya, dan Kelurahan Kebonpedes). Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Maulidi, M. J., Arba, M., & Kaharuddin, K. (2017). Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 5(3), 414. <https://doi.org/10.29303/ius.v5i3.504>
- Mustofa, F. C. (2020). Evaluasi Pengembangan Sistem Informasi Pertanahan Di Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Evaluation

Of Land Information System Development In The Ministry Of Agrarian Affairs And Spatial Planning/National Land Agency. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 6(2), 158–172.

Pelaksanaan, P., Tanah, P., Pendaftaran, M., Sistematis, T., Di, L., & Batu, K. (2019). *Isdiyana Kusuma Ayu* (Vol. 27, Issue 1). <https://www.academia.edu/91245611/ProblematikaPelaksanaanPendaftaranTanahMelaluiPendaftaranTanahSistematisLengkapDIKotaBatu>.

Pratama, D. P. (2023). Penyelesaian Bidang-Bidang Tanah Kluster Empat (K4) Dalam Rangka Mempercepat Perwujudan Kabupaten Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Rahmawati, N. (2022). Pendaftaran Tanah Berbasis Desa Lengkap. *Tunas Agraria*, 5(2), 127–141. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i2.177>

Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40. <http://jurnal.bundamedia group.co.id/index.php/sosek>

Saleh, S. (2017). Penerbit Pustaka Ramadhan, Bandung. *Analisis Data Kualitatif*, 1, 180. <https://core.ac.uk/download/pdf/228075212.pdf>

Sibuea, H. Y. P. (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. *Negara Hukum*, 2(2), 287–306. <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/218>.

Slameto. (2015). Penyusunan Proposal Penelitian Tindakan Kelas. *Jurnal*, 5, 60–69. <https://ejournal.uksw.edu/scholaria/article/download/17/15/32>

Sri Widodo. (2022). Melihat kondisi data bidang tanah tersebut maka kualitas data pertanahan terbagi menjadi 6 (enam) tingkat kualitas data yaitu KW 1, KW 2

dan KW 3 diklasifikasikan sebagai data pertanahan yang baik sedangkan KW 4, KW 5 dan KW 6 diklasifikasikan sebagai dat. Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Sugiyono, P. L. 2019. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kemiskinan Di Kecamatan Insana Kabupaten Timor Tengah Utara (Ttu). In *Metode penelitian komunikasi (Kuantitatif, Kualitatif, analisis Teks, cara menulis artikel untuk jurnal nasional dan internasional)* (Vol. 1, Issue 3, p. 35). <https://doi.org/10.14710/jdep.1.3.35-45>

Wijayanto, D., Wahyono, E., & Utami, W. (2018). Pemanfaatan Unmanned Aerial Vehicle(Uav)Untuk Pembenahan Data Spasial Pertanahan. *Jurnal Tunas Agraria Vol.1 No.1, 1(1)* <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/10>

Wiyanda Vera Nurfajriani², Muhammad Wahyu Ilhami¹ Arivan Mahendra³, Rusdy Abdullah Sirodj³, M. W. A. (2016). *Triangulasi Data Dalam Analisis Data Kualitatif*. 10(September), 1–23. <https://doi.org/10.5281/zenodo.13929272> p-ISSN:

Wulansari, H., Widiyantoro, S., & Widodo, S. (2024). Problematika dan Upaya Penyelesaian Desa Lengkap di Kabupaten Klaten. *Tunas Agraria*, 7(1), 102–125. <https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.278>