

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN ENDE, PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR**

SKRIPSI

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



Disusun oleh :
BUNGSU ABSAR ABDURAHMAN WAJAJO
NIM. 14232839 / Manajemen

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2018**

**IMPLEMENTATION OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND
REGISTRATION IN ENDE REGENCY, EASTERN SOUTHEAST
PROVINCE**

By: Bungsu Absar Abdurahman Wajajo

ABSTRACT

Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a Government program to accelerate land registration in Indonesia. Implementation of Complete Systematic Land Registration must remain in accordance with the Principles of Land Registration so that the purpose of the PTSL can be achieved. This study aims to (1) find out the implementation of the activities of Complete Systematic Land Registry in Ende Regency; (2) to know the obstacles to the implementation of PTSL in Ende Regency; (3) provide solutions to overcome these obstacles.

This research uses qualitative method with purposive approach. In addition, researchers also use normative research methods. The types and sources of data used are primary and secondary data. Data collection technique is done by interview and literature study. Interviews were conducted with a perspective method, where the selected informants were adjusted to the objectives to be achieved in this study. In this study information from the staff of the Land Office of Ende Regency as the executor of the activity, the community who participated in the activities, village government and community leaders in this case Mosalaki.

Based on the research result, it can be concluded that the implementation of PTSL in Ende Regency has not been successful yet. The facts in the field that become obstacles include land disputes during the implementation of activities, passive participation of the community and the existence of the ban from Mosalaki to make measurements.

Keywords: Complete Systematic Land Registry, Land Registration Principles

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRACT	v
INTISARI.....	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Kerangka Teori.....	6
1. Pendaftaran Tanah	6
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	7
3. Tujuan dan manfaat Pendaftaran Tanah	9
4. Sistem Pendaftaran Tanah	10
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	11
6. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	12
B. Kerangka Pemikiran	15
BAB III. METODE PENELITIAN	18
A. Format Penelitian.....	18
B. Lokasi Penelitian	18
C. Populasi Sampel dan Teknik Pengumpulan Data.....	18
1. Populasi dan Sampel.....	18
2. Teknik Pengumpulan Data.....	19
D. Analisis Data	21
BAB IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	22
A. Kabupaten Ende.....	22
B. Kecamatan Ende Utara dan Kecamatan Wewaria.....	27
1. Kecamatan Ende Utara	27
2. Kecamatan Wewaria.....	28
C. Lokasi Penelitian Desa Borokanda dan Desa Welamosa	28
1. Desa Borokanda.....	28
2. Desa Welamosa	30
D. Kantor Pertanahan Kabupaten Ende.....	31

BAB V. PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN ENDE	38
A. Asas Sederhana.....	48
B. Asas Aman.....	51
C. Asas Terjangkau	53
D. Asas Mutakhir	56
E. Asas Terbuka.....	58
 BAB VI. HAMBATAN DAN SOLUSI DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN ENDE	60
A. Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende.....	60
1. Masyarakat.....	62
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Ende.....	64
B. Solusi dalam Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	65
 BAB VII. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran	69
 DAFTAR PUSTAKA	70
 LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program yang dicanangkan pemerintah melalui Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program untuk mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia. Agar target percepatan tercapai, diperlukan strategi dan langkah-langkah penyelesaian secara terukur mengingat keterbatasan waktu dan harapan jaminan kepastian hukum tetap tercapai (I Gusti Nyoman Guntur dkk.,2017:6). Dalam pelaksanaan PTSL ini harus tetap mengacu pada asas-asas pendaftaran tanah sehingga jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tetap terjaga.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Pendaftaran tanah juga mempergunakan Asas Publisitas dan Asas Spesialitas. Asas Publisitas tercermin dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, status haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan Asas Spesialitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah seperti berapa luas tanah, di mana letak tanah dan penunjukannya secara tegas batas-batas tanah. Asas Publisitas dan Asas Spesialitas ini dimuat dalam suatu daftar umum guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan di Kabupaten Ende sampai saat ini belum berhasil tercapai. Hal ini dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Ende mengalami hambatan-hambatan dalam

pelaksanakan program Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap tersebut antara lain :

1. Target sertipikat dan peta desa lengkap yang harus dicapai oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ende dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai suatu penilaian capaian kinerja kantor. Sebagai ilustrasi adalah target sertipikat yang harus dicapai oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ende pada Program PTSL tahun ini adalah 2.500 sertipikat. Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Ende mendistribusikan target tersebut ke desa-desa yang masih banyak bidang tanahnya belum terdaftar. Pendistribusian ini dengan pertimbangan keadilan agar seluruh desa mendapat kesempatan mensertipikatkan tanahnya. Salah satu desa ditargetkan 200 bidang tanah untuk diukur dan akan diterbitkan sertipikat. Setelah melalui tahapan pengukuran dan pengumpulan data yuridisnya ternyata diperoleh kenyataan di lapangan hanya 100 bidang yang berhasil diukur dan memiliki data yuridis yang lengkap. Kenyataan di lapangan yang tidak sesuai dengan target yang ditetapkan tersebut menyebabkan target capaian sertipikat dan peta desa lengkap tidak bisa terpenuhi. Target dalam kegiatan PTSL yang sebenarnya harus dicapai oleh Kantor Pertanahan sesuai juknis PTSL adalah K1 sampai dengan K4. Akan tetapi, pemahaman setiap kantor pertanahan tentang target tersebut berbeda satu sama lain.
2. Hambatan lainnya adalah kondisi masyarakat Kabupaten Ende. Tidak semua orang “boleh atau ingin” diukur tanahnya sedangkan program PTSL harus menghasilkan peta desa lengkap, terlepas dari diterbitkannya sertipikat ataupun tidak. Maksud dari kata “boleh” disini berhubungan dengan izin yang diberikan kepada masyarakat agar bidang tanahnya boleh diukur dan diterbitkan sertipikat Hak Atas Tanah oleh Ketua Adat atau yang dipanggil Mosalaki oleh masyarakat di Kabupaten Ende. Kekuasaan Mosalaki memang dominan karena Mosalaki adalah orang yang memberikan tanah kepada masyarakat. Maksud kata “ingin” adalah masyarakat memiliki kehendak untuk disertipikatkan tetapi tidak bisa

karena tanah yang mereka tempati merupakan warisan dari orang tua mereka dan belum dibagi kepada ahli waris. Bidang tanah tersebut di atasnya telah berdiri rumah-rumah yang ditempati oleh masing-masing ahli waris. Para ahli waris ingin mensertipikatkan tanah tersebut sesuai dengan keadaan tersebut, akan tetapi adat istiadat di Kabupaten Ende hanya memberikan tanah kepada pihak laki-laki yang tertua. Adat istiadat yang telah ada dalam masyarakat di Kabupaten Ende yaitu warisan hanya diberikan kepada pihak laki-laki yang tertua. Seiring perkembangan jaman, para ahli waris yang lain menginginkan agar warisan dibagi sesuai dengan keadilan, sehingga terjadi sengketa terkait bidang tanah warisan tersebut.

Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sesuai Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/K.A.BPN Nomor 12 Tahun 2017 adalah Untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel. Tujuan tersebut sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penerapan asas-asas pendaftaran tanah yang sesuai dengan tujuan PTSL diharapkan bisa mengatasi kendala-kendala tersebut. Misalnya dengan diterapkannya Asas Sederhana melalui sosialisasi sehingga masyarakat bisa memahami secara menyeluruh kegiatan PTSL tersebut baik pemahaman dalam peraturan maupun semua biaya yang ada. Asas Aman dibuktikan dengan tercapainya kontadiktuk delimitasi saat pengukuran dan data-data yuridis yang dikumpulkan dapat dijadikan bukti kepemilikan.

Asas Terjangkau disini menyangkut biaya yang ditanggung oleh masyarakat selain biaya sertipikat, misalnya biaya patok bidang tanah, prangko dan biaya administrasi yang ditetapkan oleh Pemerintah Desa. Asas Mutakhir dibuktikan dengan perbaikan data fisik dan yuridis bidang tanah sesuai dengan keadaan dilapangan saat ini. Asas Terbuka berhubungan dengan informasi bidang tanah maupun informasi tentang PTSL yang dapat diakses oleh masyarakat secara mudah dan cepat. Penerapan asas-asas

pendaftaran inilah yang diharapkan bisa mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL, sehingga target PTSL yang hendak dicapai pun bisa terpenuhi.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti bermaksud mengkaji dan meneliti lebih dalam tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah sehingga tujuan PTSL tersebut dapat tercapai dengan baik. Untuk itu peneliti memilih judul pada penelitian ini yaitu, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

- 1) Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende?
- 2) Apa hambatan dan solusi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

- a. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende.
- b. Mengetahui hambatan-hambatan serta memberikan solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian adalah:

- a. Penelitian ini dilaksanakan diharapkan dapat memberikan pemahaman atau perbendaharaan literatur ilmu, khususnya tentang

pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah.

- b. Hasil penelitian diharapkan memberikan gambaran penerapan suatu kebijakan yang diterbitkan di lapangan sehingga dapat memberikan masukan atau pertimbangan bagi pemangku kebijakan dalam pengambilan keputusan terutama dalam proses pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende belum dapat dikatakan berhasil. Kantor Pertanahan Kabupaten Ende dengan target bidang 2.500 bidang yang diberikan ternyata tidak mampu menyelesaikan target tersebut. Target tersebut tidak dapat tercapai dikarenakan masih terdapat hambatan-hambatan yang terjadi dilapangan pada saat kegiatan PTSL dilaksanakan.

2. Hambatan-hambatan dan solusi pelaksanaan PTSL di Kabupaten Ende yaitu :
 - a. Hambatan-hambatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ende antara lain :
 - 1) Adanya larangan pelaksanaan PTSL oleh Mosalaki dengan alasan ditakutkan dikemudian hari tanah tersebut dijual. Selain itu tanah lokasi rumah adat juga tidak dapat untuk dilakukan pengukuran karena belum ada peraturan tentang pensertipikatan tanah lokasi rumah adat;
 - 2) Kurangnya pemahaman masyarakat akan kegiatan PTSL itu sendiri menyebabkan masih banyak masyarakat yang tidak ingin mendaftarkan tanahnya. Pemahaman yang terjadi di masyarakat yaitu ketika tanah tersebut telah diukur dan didata maka pasti akan dikeluarkan sertipikat. Padahal telah dijelaskan pada saat penyuluhan bahwa ketika tidak ditindaklanjuti dengan dokumen sesuai persyaratan maka tidak akan diproses;
 - 3) Hambatan lainnya yang sering terjadi dimasyarakat yaitu adanya sengketa tanah. Sengketa tanah ini bisa terjadi antara penjual dan pembeli, antara sesama tetangga batas dan antara ahli waris;
 - 4) Kurangnya saran prasarana yang mendukung kegiatan PTSL;

- 5) Kurangnya SDM dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.
- b. Hambatan PTSL sesuai Asas-Asas Pendaftaran Tanah yaitu :
- 1) Asas Sederhana yaitu masyarakat yang tidak turut serta dalam sosialisasi mengenai kegiatan PTSL dan pemahaman masyarakat yang masih kurang terkait kegiatan PTSL itu sendiri karena tidak mengetahui peraturan-peraturan tentang PTSL;
 - 2) Asas Aman yaitu jangka waktu pelaksanaan yang terlalu lama sehingga pengukuran tidak bisa dilaksanakan secara efisien dan masih banyak masyarakat yang belum memiliki alas bukti kepemilikan tanah, karena tanah yang mereka miliki merupakan pemberian dari Mosalaki yang dilakukan secara lisan;
 - 3) Asas Terjangkau yaitu biaya yang dibebankan kepada masyarakat oleh Pemerintah Desa bagi pemilik tanah yang memiliki lebih dari satu bidang tanah akan kesulitan dalam melakukan pembayaran;
 - 4) Asas Mutakhir yang dialami yaitu belum dapat dilakukan pengukuran ulang dilapangan apabila tidak sesuai data bidang tanah dengan kondisi dilapangan;
 - 5) Asas Terbuka yaitu belum ada website khusus Kantor Pertanahan Kabupaten Ende sehingga masyarakat yang bertempat tinggal jauh dari kantor pertanahan kesusahan mendapatkan informasi terkait bidang tanah.
- c. Solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan PTSL di Kabupeten Ende, antara lain:
- 1) Kantor Pertanahan perlu melakukan sosialisasi secara bertahap dan melalui berbagai media agar masyarakat paham tentang program PTSL yang dilaksanakan;
 - 2) Bekerja sama dengan Pemerintah Daerah untuk mengadakan pertemuan dengan para Mosalaki untuk memberikan pemahaman tentang kegiatan pertanahan

- 3) Perlu adanya penambahan jumlah pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Ende

B. Saran

1. Bagi Pemerintah
 - a. Perlu adanya peraturan yang mengatur tentang kewenangan Mosalaki dan tanah adat dalam kegiatan PTSL sehingga tidak menjadi hambatan utama dalam pelaksanaan PTSL;
 - b. Perlu adanya koordinasi antara Pemerintah Desa dan Kantor Pertanahan terkait anggaran PTSL, dimana Pemerintah Desa harus menyediakan dalam Anggaran Tahunan Desa biaya pelaksanaan PTSL karena selama ini dalam anggaran desa belum ada biaya PTSL. Sehingga masyarakat tidak perlu lagi bebaskan biaya administrasi oleh pemerintah desa.
2. Bagi Kantor Pertanahan
 - a. Perlu adanya penambahan SDM di Kantor Pertanahan sehingga pelaksanaan PTSL bisa dijalankan dengan lebih maksimal;
 - b. Kantor Pertanahan harus menggunakan berbagai media dalam melakukan penyuluhan tentang kegiatan PTSL dan dilakukan secara rutin. Penyuluhan tidak boleh hanya dilaksanakan pada saat dilaksanakan kegiatan PTSL saja, akan tetapi harus sering dilakukan melalui berbagai media agar masyarakat paham tentang kegiatan PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi

- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Djambatan.
- I Gusti Nyoman Guntur dkk. 2017. *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Proses Dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis)*. Yogyakarta: PPPM STPN.
- Moleong, Lexy J. 2008. *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. 2008. *Metodologi Penelitian*. Jakarta. Bumi Aksara.
- Nugroho, Rachmad Nur. 2017. *Jurnal Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Agraris Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Di Kabupaten Sleman*. Universitas Atmajaya: Fakultas Hukum.
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Subarsono. 2010. *Analisis Kebijakan Public Konsep, Teori Dan Aplikasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: cv. Alfabeta.
- _____, 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: cv. Alfabeta.
- Prosiding Seminar Nasional Pertanahan. *Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Tantangan Pelaksanaan PTSL Dan Respon Solusinya)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta. 2017

Peraturan Perundang-undangan

_____, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

_____, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

_____, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 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 Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional 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.