

PERAN SENSUS PERTANAHAN DALAM PERCEPATAN PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA TANGERANG SELATAN

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Program Studi Diploma IV Pertanahan Konsentrasi Perpetaan



Disusun oleh:  
AMIN RAHMAT SIDIK  
NIT. 14232833/P

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

## ABSTRACT

Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a Government Program through the Ministry of Agriculture and Spatial / National Land Agency to conduct a comprehensive mapping throughout the territory of Indonesia. Through the program, it is expected that all land in Indonesia is mapped so that the legal certainty is clear. Meanwhile, South Tangerang City Government through the Office of Revenue Management of Finance and Regional Assets (DPPKAD) in cooperation with the Land Office of South Tangerang City carried out the Land Census activity. The activity is intended to carry out cooperation and exchange of data between DPPKAD with the Land Office of South Tangerang City so that all information on land in South Tangerang City are equal. In addition, the Land Census results can be used for the activities of Complete Systematic Land Registration to facilitate the Land Office of South Tangerang City in collecting existing land data in the City of South Tangerang.

Aim of the research are to: (1) find out how the implementation of Complete Systematic Land Registry in South Tangerang City; and (2) to find out how the Land Census benefit in the acceleration of Complete Systematic Land Registry in South Tangerang City. This research uses leather research method with formal evaluation approach. Data collection was done by interview, observation, and document study.

The results of this study indicate that: **First**, the PTSL in South Tangerang City has been successfully implemented with the following stages: (a) Socialization and Extension are intensified to better inform the private universities, (b) In preparing the Work Map using Census Map (C) For effectiveness, Head of Land Office divides Adjudication Committee into several teams, (d) Physical data collection is done through self-management and third party auction to deal with lack of human resources of the measuring officer, (e) Physical data collection is carried out in the Village Office for the effectiveness of time; (f) In the process of collecting physical data that the designation of land parcel boundary, if the owner of the land were not present to give consent, the designation of the boundary limit was also done by the Chairman of RT / Officers Village; (g) Always coordinated with the Government of South Tangerang City on barriers and progress PTSL each region. **Second**, Land Census data provides benefits to the implementation of PTSL. First Spatial Data Land Census is used as a working map, sketch manufacture location and comparative data after PTSL measurement object. Both textual data from the census are used as initial identification Land K1, K2, K3, and K4.

*Keywords: Land Registry, Complete Systematic Land Registry, PTSL, Land Census*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iii
ABSTRACT.....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kerangka Teoritis.....	6
1. Sensus Pertanahan.....	6
2. Pendaftaran Tanah .....	8
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	11
4. Percepatan .....	17
B. Kerangka Pemikiran.....	17

BAB III METODE PENELITIAN.....	19
A. Format Penelitian .....	19
B. Lokasi Penelitian.....	20
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel .....	20
D. Teknik Pengumpulan Data.....	21
E. Teknik Analisis Data.....	22
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	24
A. Gambaran Umum Kota Tangerang Selatan .....	24
1. Geografis dan Luas Wilayah.....	24
2. Pertanahan.....	25
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan .....	28
1. Profil Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan .....	28
2. Pelayanan Pertanahan .....	30
BAB V PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA TANGERANG SELATAN	33
A. Lokasi dan Target.....	33
B. Pelaksanaan PTSL.....	36
C. Hambatan dan Kebijakan dalam Pelaksanaan PTSL .....	45
BAB VI MANFAAT SENSUS PERTANAHAN DALAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP .....	50
A. Pelaksanaan Sensus Pertanahan .....	50
B. Pemanfaatan Data Sensus Pertanahan dalam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	56
BAB VII PENUTUP .....	70
A. Kesimpulan .....	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA .....	72

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria merupakan peraturan perundangundangan yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia. Salah satu tujuan UUPA dalam penjelasan umumnya yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah di berikan sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh pasal 19 ayat (1) UUPA. Hak tersebut berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Sertipikat merupakan suatu bukti kepemilikan dan jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah kepada rakyat dalam mempertahankan kepemilikannya atas tanah yang mereka miliki. Jaminan kepastian hukum meliputi:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak).
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak).
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Presiden memerintahkan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), Sofyan Djalil agar menyelesaikan 5 juta sertifikat pada tahun 2017, 7 juta sertifikat pada tahun 2018; dan 9 juta sertifikat pada tahun 2019. Tantangan yang luar biasa ini dijawab dengan keluarnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mulai tahun 2017.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan Program Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional untuk melakukan pemetaan secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Melalui program tersebut diharapkan Seluruh tanah di Indonesia terpetakan sehingga jelas kepastian hukumnya. Konsep awal PTSL adalah melakukan pendaftaran tanah pertamakali secara serentak dalam satu hamparan pada wilayah yang setingkat dengan desa. Namun demikian oleh karena Kantor-Kantor Pertanahan telah melaksanakan sebagian kegiatan pendahuluan dari Prona yang konsepnya tidak sistematis satu hamparan maka pada masa transisi dilaksanakan dengan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tidak Lengkap (PTSL-TL) atau PTSL boleh dilaksanakan dengan obyek yang tidak berada dalam satu hamparan.

Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Sofyan Djalil, menargetkan seluruh bidang tanah di Kota Tangerang Selatan (Tangsel) bersertifikat. Dengan demikian, seluruh tanah di wilayah tersebut terdata oleh pemerintah. Hal itu disampaikan Sofyan saat meninjau pelaksanaan sensus pertanahan di wilayah kantor Kecamatan Ciputat (<http://infonitas.com>).

Berawal dari Kebijakan Satu Peta, Pemerintah Kota Tangerang Selatan mulai April tahun 2016 melalui Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah bekerjasama dengan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan melaksanakan sensus pertanahan. Kegiatan tersebut dimaksudkan untuk melaksanakan kerjasama dan pertukaran data antara Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dengan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan agar semua informasi mengenai pertanahan yang ada di Kota Tangerang Selatan sama. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari konflik pertanahan dan untuk melaksanakan kebijakan pemerintah tentang *One Map Policy*.

Kegiatan Sensus Pertanahan mulai dilaksanakan pada tahun 2016 di Kecamatan Ciputat kemudian akan dilanjutkan pada tahun 2017 di 3 (tiga) Kecamatan dan akan diselesaikan pada 2018 di 3 (tiga) Kecamatan berikutnya sebagaimana Tabel 1 berikut:

Tabel 1. Pelaksanaan Sensus Pertanahan

No	Tahun	Kecamatan	Volume (Bidang)
1.	2016	Ciputat	57.000
2.	2017	Ciputat Timur	40.000
		Setu	22.800
		Pamulang	83.000
3.	2018	Pondok Aren	86.956
		Serpong	54.815
		Serpong Utara	51.055

Sumber : Data Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan

Sensus Pertanahan merupakan kegiatan yang baru dilaksanakan di Kota Tangerang Selatan. Kota Tangerang Selatan berharap dengan kegiatan ini maka subyek dan obyek pajak semakin jelas karena masih banyak obyek pajak yang sudah beralih ataupun yang sudah dibagi-bagi tetapi pembayaran pajaknya masih menginduk pada satu induk pajak sehingga merugikan subyek pajak. Selain itu melalui kerjasama ini hasil sensus pertanahan dapat digunakan untuk kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sehingga lebih memudahkan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam mengumpulkan data pertanahan yang ada di Kota Tangerang Selatan.

Hal ini menarik untuk diteliti karena kegiatan tersebut merupakan kegiatan *pilot project* yang dilaksanakan di Kota Tangerang Selatan sehingga dapat dijadikan contoh oleh daerah-daerah lain. Oleh Karena itu perlu dilakukan penelitian tentang Peran Sensus Pertanahan dalam percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Tangerang Selatan.

## **B. Perumusan Masalah**

Pelaksanaan PTSL dengan target yang tinggi tentu tidak mudah dilaksanakan. Pasti ada kendala-kendala dilapangan yang memerlukan strategi khusus untuk dapat melaksanakan PTSL sesuai dengan tujuan awal dilaksanakan PTSL secara nasional yaitu memberikan jaminan kepastian hukum sebagai wujud hadirnya negara dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam prakteknya Kantor Pertanahan harus mempunyai strategi tersendiri dalam penyelesaian target PTSL yang telah. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan mempunyai strategi dalam percepatan PTSL dengan cara memilih lokasi PTSL di wilayah yang telah dilaksanakan Sensus Pertanahan. Diharapkan dengan pemilihan lokasi tersebut maka target PTSL dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

Berdasarkan dari latar belakang sebagaimana dikemukakan di atas, relevan kiranya Peran Sensus Pertanahan dalam Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Tangerang Selatan diangkat sebagai pokok permasalahan dalam penulisan:

- a. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Tangerang selatan?
- b. Manfaat apa yang diberikan dari kegiatan Sensus Pertanahan terhadap percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Tangerang Selatan?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan:

- a. Mengetahui bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Tangerang Selatan.



- b. Mengetahui bagaimana manfaat Sensus Pertanahan dalam percepatan Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap di Kota Tangerang Selatan.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Manfaat untuk diri sendiri (penulis), menambah pengetahuan di bidang pertanahan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melalui kerjasama lintas sektor.
- c. Sebagai bahan bacaan dan referensi mengenai kerjasama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan kegiatan lain.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian analisis yang telah penulis kemukakan di bab sebelumnya. Maka pada bab ini penulis akan menarik kesimpulan berdasarkan penelitian di lapangan yang telah dilakukan:

1. Program PTSL di Kota Tangerang Selatan telah sukses dilaksanakan dengan berpedoman pada peraturan-peraturan yang ada sebagai berikut:
  - a. Sosialisasi dan Penyuluhan dilakukan secara intens untuk lebih menginformasikan PTSL kepada masyarakat;
  - b. Dalam hal penyiapan Peta Kerja menggunakan Peta Sensus Pertanahan yang sudah ada;
  - c. Untuk efektifitas, Kepala Kantor Pertanahan membagi Panitia Ajudikasi menjadi beberapa tim;
  - d. Pengumpulan data fisik dilakukan melalui swakelola dan lelang pihak ketiga untuk menyasiasi kurangnya SDM petugas ukur yang ada;
  - e. Pengumpulan data yuridis tidak turun langsung ke tiap-tiap bidang tanah melainkan dilaksanakan di Kantor Kelurahan untuk efektifitas waktu;
  - f. Dalam proses pengumpulan data fisik yaitu penunjukan batas bidang tanah, jika pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan tidak hadir untuk memberikan persetujuan batas maka penunjukan batas dilakukan juga oleh Ketua RT/Petugas Kelurahan;
  - g. Selalu berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Tangerang Selatan mengenai hambatan dan progres PTSL tiap-tiap wilayah.
  
2. Sensus Pertanahan memiliki peran tersendiri dalam setiap tahapan PTSL. Dari setiap tahapan tersebut data Sensus Pertanahan memberi manfaat sebagai berikut:
  - a. Data spasial Sensus Pertanahan digunakan sebagai peta kerja, pembuatan sket lokasi dan data pembanding setelah obyek PTSL dilakukan pengukuran.

- b. Data tekstual dari sensus Pertanahan digunakan sebagai potensi awal K1, K2, K3, dan K4. Kegiatan Sensus Pertanahan dapat membantu menyediakan data dan informasi terkait bidang-bidang tanah yang sudah bersertipikat maupun bidang tanah yang belum bersertipikat dan juga bidang tanah yang terindikasi berada dalam keadaan sengketa, konflik dan perkara

## **B. Saran**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan ada beberapa saran dari peneliti mengenai kedua kegiatan yaitu Sensus Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yaitu:

1. Dalam pelaksanaan PTSL belum didukung oleh sumber daya yang memadai. Sehingga untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat terkait sertipikat yang cukup banyak, maka perlu ditingkatkan dari segi jumlah dan kualitas petugas pelaksana;
2. Untuk peningkatan data Sensus Pertanahan agar data base yang dimiliki dapat langsung digunakan sebagai obyek PTSL maka perlu dilakukan perencanaan yang baik mengenai pengumpulan data fisik dan data yuridisnya;
3. Dalam pelaksanaan integrasi ke Geo KKP, data Sensus Pertanahan tidak perlu diberikan NIB sehingga tidak menghambat proses pemetaan bidang tanah pada saat pendaftaran tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Referensi

- AG, Subarsono. 2004. *Analisis Kebijakan Publik Konsep, Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Badan Pusat Statistik. 2017. *Kota Tangerang Selatan Dalam Angka (Tangerang Selatan Municipality In Figure) 2017*. Katalog: 1102001.3674. Tangerang Selatan: BPS Kota Tangerang Selatan
- Dimiyati, Hamdan dan Kadar Nurjaman. 2016. *Manajemen Proyek*. Bandung: Pustaka Setia
- Moleong, Lexy J. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Edisi Revisi*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Parlindungan, A.P. 1990. *Landreform di Indonesia : Suatu Perbandingan*. Bandung: Mandar Maju.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kombinasi Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- \_\_\_\_\_. 2013. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta
- Suhattanto, Muh Arif, Suharno dan Haryo Budhiawan. 2016. *Evaluasi Proses Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah*. M. Nazir Salim. *Jalan Penyelesaian Agraria*. Yogyakarta : STPN Press.
- Supranto, J. 2000. *Statistik (Teori dan Aplikasi): Edisi Keenam*, Jakarta: Erlangga
- Soesangobeng, Herman. 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press.
- Wahyono, Eko Budi, Wahyuni dan Muh Arif Suhattanto. 2017. *Evaluasi Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Kantor Wilayah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara*. Yogyakarta : STPN Press

## **Peraturan Perundang-undangan**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*, Juknis No. 01/Juknis-300/I/2018

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No.24 Tahun 1997 LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, PMATR/ka BPN No. 12 Tahun 2017 BN No. 1127 tahun 2017

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LN No. 104 tahun 1960, TLN No.2043

Undang-undang No. 16 Tahun 1997 tentang Statistik, LN No. 39 tahun 1997, TLN No. 3683

## **Website**

<http://infonitas.com/serpong/laporan-utama/bpn-targetkan-seluruh-tanah-tangsel-bersertifikat/34314> diakses tanggal 5 Februari 2018 pukul 20.30 WIB

<http://kepri.atrbpn.go.id/Publikasi/Berita-Kantor-Pertanahan/percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap-66325.aspx> diakses tanggal 5 Februari 2018 pukul 19.00 WIB

<https://news.ddtc.co.id/kota-tangerang-selatan-gandeng-bpn-bapenda-gelar-sensus-pbb-9745> diakses tanggal 5 Februari 2018 pukul 21.30 WIB