



## **IMPLEMENTASI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN KENDAL**

**Deppika Rindu Hastuty\*, Ana Silviana, Nur Adhim**

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail: [deppikarindu20@gmail.com](mailto:deppikarindu20@gmail.com)

### **Abstrak**

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kendal masih terdapat beberapa kendala yang menghambat pelaksanaan program PTSL oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Untuk mengetahui pelaksanaan program yang ada di Kabupaten Kendal dilakukan penelitian mengenai implementasi program PTSL di Kabupaten Kendal. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi program PTSL di Kabupaten Kendal, serta apa saja yang menjadi faktor penghambat PTSL yang terjadi di Kabupaten Kendal. Metode pendekatan yang akan digunakan penulis dalam penulisan hukum ini adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang akan digunakan penulis dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis, berikutnya dianalisa dengan metode analisis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif yaitu data yang diperoleh. Hasil penelitian yang diperoleh tentang implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kendal yaitu masih terhambat dikarenakan kurangnya sumber daya manusia dan juga masih adanya sengketa. Hal ini dapat dilihat dari Desa Kalibareng Kecamatan Patean yang masih terdapat sengketa tanah, sedangkan di Desa Sidomakmur Kecamatan Kaliwungu Selatan sudah berjalan dengan lancar. Kesimpulan dari penelitian ini adalah implementasi program PTSL di Kabupaten Kendal belum memenuhi target, dikarenakan masih adanya faktor faktor yang menghambat pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Kendal.

**Kata Kunci:** Implementasi; Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; Permen ATR/BPN RI No 6 Tahun 2018 Tentang PTSL.

### *Abstract*

The implementation of PTSL in Kendal Regency there are still several obstacles that hinder the implementation of the PTSL program by the Kendal Regency Land Office. To find out the implementation of existing programs in Kendal Regency, a study was conducted on the implementation of the PTSL program in Kendal Regency. This study aims to determine the implementation of the PTSL program in Kendal Regency, as well as what are the inhibiting factors for PTSL that occur in Kendal Regency. The approach method that will be used by the author in writing this law is empirical juridical. The research specification that will be used by the author in writing this law is descriptive analytical, then analyzed by the data analysis method required in this study is a qualitative analysis method, namely the data obtained. The results of the research obtained regarding the implementation of the Complete Systematic Land Registration program in Kendal Regency are still hampered due to lack of human resources and also there are still disputes. This can be seen from the Kalibareng Village, Patean District, which still has land disputes, while in Sidomakmur Village, South Kaliwungu District, it has been running smoothly. The conclusion of this study is that the implementation of the PTSL program in Kendal Regency has not met the target, because there are still factors that hinder the implementation of the PTSL program in Kendal Regency.

**Keyword:** *Implementation; Complete Systematic Land Registration; Regulation of ATR/BPN RI No. 6 of 2018 concerning PTSL.*



## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Undang - Undang Pokok Agraria ialah seperangkat peraturan penerapannya bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang terdapat di wilayah Negeri Kesatuan Republik Indonesia. Dalam rangka penyusunan tanah terpaut dengan pemakaian, kemampuan serta pemilihan diadakannya pendaftaran hak atas tanah untuk terciptanya kepastian hukum.

UUPA cuma mengatakan penafsiran hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam syarat Pasal 4 ayat (1) yang mengatakan : Atas dasar hak memahami dari Negeri selaku yang diartikan dalam Pasal 2 ditetapkan terdapatnya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang diucap tanah yang diberikan kepada serta dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri ataupun bersama-sama dengan orang-orang lain dan badan-badan hukum.<sup>1</sup>

Lahirnya Undang-Undang ini sudah lama dicita-citakan oleh Pemerintah Indonesia ialah untuk merombak segala sistem serta filosofi agraria di Indonesia demi mewujudkan kemakmuran serta kesejahteraan untuk seluruh rakyat Indonesia. Pendaftaran Tanah ialah permasalahan yang sangat penting dalam UUPA, sebab pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya suatu bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu berartinya permasalahan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di segala wilayah Indonesia.<sup>2</sup>

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Bachtiar Effendy, pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak dan dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak atas tanah dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah.<sup>3</sup>

Dari definisi yang telah dikemukakan di atas, apabila dirinci maka unsur pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :<sup>4</sup>

1. “suatu rangkaian kegiatan” bahwa kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berhubungan dan akhirnya menyediakan data yang diperlukan untuk jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan

---

<sup>1</sup> Zaman Nurus, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, (Madura: Refika Aditama, 2016) halaman 2

<sup>2</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2018) halaman 152.

<sup>3</sup> Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993) halaman 15.

<sup>4</sup> *Ibid*

2. “terus menerus” bahwa pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga selalu sesuai dengan keadaan yang terakhir
3. “teratur” bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah
4. Data tanah yang terbagi menjadi dua yaitu data fisik merupakan data-data mengenai letak tanah, luas tanah, serta batas-batas tanahnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya dan data yuridis mengenai nama hak atas tanah, siapa pemegang hak tersebut serta peralihan dan pembebabannya jika ada
5. “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran meliputi seluruh negara
6. “tanah-tanah tertentu” bahwa ada kemungkinan objek pendaftaran tanah yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum atas tanah masyarakat secara adil dan menyeluruh, dan menekan perkembangan ekonomi Negara pada umumnya serta ekonomi rakyat pada khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di segala daerah Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang- Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. Oleh sebab itu, diawali pada tahun 2017 Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan kebijakan Pemerintah untuk menyelenggarakan percepatan pendaftaran tanah guna mengejar persentase tanah terdaftar yang masih di bawah 50% sampai dikala ini di seluruh Indonesia. Salah satu metode yang digunakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang merupakan melalui Program Percepatan.

Pelaksanaan PTSL sebagaimana tercantum didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 35 Tahun 2016 yang telah dirubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL. PTSL tersebut ialah program lanjutan dari sertifikasi massal tadinya adalah PRONA selaku perwujudan program Catur Tertib di Bidang Pertanahan.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) jadi program prioritas Nasional legalisasi aset yang telah ditetapkan Pemerintah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 35 tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Undang - Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), halaman 92



Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL merupakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, serta meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu ataupun beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

PTSL untuk dalam Kabupaten/Kota yang jumlah bidang tanah terdaftarnya di atas 80% dan bidang tanah belum terdaftarnya tersebar secara *sporadik*, sehingga dapat dilaksanakan melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Lengkap untuk Kabupaten/Kota yang terlebih dahulu ditetapkan oleh Menteri.<sup>6</sup> Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan karena mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara *sporadik*.<sup>7</sup>

Kabupaten Kendal merupakan sebagai salah satu Kabupaten di Jawa Tengah yang tengah melakukan program sertifikasi tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Perihal tersebut disebabkan masih banyaknya terdapat tanah-tanah yang belum didaftarkan serta belum bersertipikat. Berlandaskan data yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, bahwa perkiraan bidang jumlah tanah di Kabupaten Kendal sekitar 558.325 bidang, dan sampai saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar ada 400.221 bidang, sehingga ada 158.104 bidang yang belum terdaftar. Kemudian di tahun 2021 ini kami mendapatkan kuota 65.433 bidang tanah yang akan didaftarkan.<sup>8</sup>

Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan kebijakan Pemerintah di bidang pertanahan guna memperlancar pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sendiri merupakan lanjutan program dari PRONA selaku perwujudan program Catur Tertib di Bidang Pertanahan, maka program sertipikat hak atas tanah secara massal bisa memberikan kepastian hukum untuk penguasaan serta pemilikan tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

Luaran atau hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri atas 4 kategori meliputi:<sup>9</sup>

- a) Kategori 1 (K1), merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya telah memenuhi syarat untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah;
- b) Kategori 2 (K2), ialah bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanahnya namun masih terdapat perkara di Pengadilan;

---

<sup>6</sup> Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. 2020. Dalam: <https://www.atrbpn.go.id/>, diunduh pada tanggal 20 Mei 2021

<sup>7</sup> FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2010) halaman 41.

<sup>8</sup> BPN Kendal Sosialisasikan PTSL Tahun 2021. 2021. Dalam: <https://www.kendalkab.go.id/>, diakses pada tanggal 2 Oktober 2021

<sup>9</sup> Septina Marryanti dan Yudha Purbawa, *Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4, No 2 hal 202, November 2018



- c) Kategori 3 (K3), yaitu merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan serta diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, dikarenakan subyek merupakan Warga Negara Asing (WNA), Badan Hukum Swasta, subyek yang tidak diketahui, serta subyek yang tidak bersedia mengikuti PTSL, kemudian obyek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III, Obyek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, dan Tanah Absente, dan juga obyek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap serta peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
- d) Kategori 4 (K4), yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya telah terdaftar dan telah bersertipikat Hak atas Tanah, hingga tidak dapat menjadi obyek PTSL secara langsung namun wajib untuk dilakukan pengintegrasian peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Sertipikat hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan kelancaran prosesnya tanpa mengabaikan kecermatan serta ketelitian, kehati-hatian dan juga keakuratan dalam penanganannya, hingga terwujudnya kepastian hukum hak-hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah yang dimilikinya guna meminimalisir terbentuknya sengketa, konflik serta kasus pertanahan. Tetapi dalam penerapannya, tentu terdapat hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi ataupun dari warga itu sendiri. Warga masih ada yang belum begitu paham akan bernilainya sesuatu pendataan tanah. Oleh sebab itu memungkinkan bila belum terlaksananya program PTSL di seluruh wilayah Kabupaten Kendal.

Oleh karena itu, Pemerintah melaksanakan kebijakan dengan memberikan fasilitas serta kemudahan kepada pemegang hak atas tanah berbentuk keringanan dalam pembiayaan serta mempercepat proses penyelesaian sertipikat dengan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Untuk mengetahui sejauh mana keberhasilan dari program PTSL ini khususnya di Kabupaten Kendal, maka akan dikaji lebih lanjut dalam penulisan hukum yang berjudul “Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Kendal”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang hendak dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal?
2. Apakah faktor-faktor yang menjadi penghambat atau kendala dalam Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal?

## **II. METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan yang akan digunakan penulis dalam penelitian ilmiah ini adalah yuridis empiris, pendekatan yuridis ini dimaksudkan akan meninjau dari sudut pandang ilmu hukum, ilmu hukum perdata maupun peraturan perundang-



undangan khususnya terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Selanjutnya, maksud dari pendekatan empiris yang merupakan pendekatan dari sudut kaidah-kaidah dan pelaksanaan peraturan yang berlaku di masyarakat, dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer yang ada dilapangan.<sup>10</sup> Spesifikasi penelitian yang akan digunakan penulis dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis, berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data yang diperoleh dari hasil pengamatan, wawancara, dokumen dan catatan lapangan, kemudian dituangkan kedalam bentuk skripsi untuk memaparkan permasalahan dengan judul yang telah dipilih penulis. Penelitian hukum ini memakai metode penelitian deskriptif analitis dan yuridis empiris, hingga data pokok yang digunakan dalam penulisan ini ialah data primer yaitu wawancara secara mendalam dengan narasumber dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Berikutnya dianalisa dengan metode analisis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal**

##### **1. Profil Wilayah Kabupaten Kendal dan Lokasi Penelitian**

Kabupaten Kendal merupakan salah satu dari 35 kabupaten/ kota yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, serta memiliki ketinggian wilayah 4 - 641 meter dari permukaan air laut. Perkiraan bidang jumlah tanah di Kabupaten Kendal kurang lebih 558.325 bidang, serta sampai saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar ada 400.221 bidang, sehingga ada 158.104 bidang yang belum terdaftar. Kemudian di tahun 2021 Kantor Pertanahan mendapatkan kuota 65.433 bidang tanah yang akan didaftarkan, sebaliknya pada tahun 2022 mendapatkan anggaran untuk dapat menyelesaikan sebanyak 22.000 bidang tanah yang belum bersertipikat.

Untuk lokasi penelitian bertempat di dua desa, yaitu Desa Sidomakmur Kecamatan Kaliwungu Selatan dan Desa Kalibareng Kecamatan Patean untuk sebagai contoh permasalahan PTSL di Kabupaten Kendal.

##### **2. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal**

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal terletak di Jalan Kyai Tulus No.63 Purwokerto, Patebon, Kendal 51351. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mempunyai visi dan misi demi terciptanya layanan yang professional terhadap masyarakat.

---

<sup>10</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*. (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1996) halaman 31.



Visi: “Terselenggaranya Pengelolaan Pelayanan Pertanahan Yang Berkualitas Dengan Mengutamakan Pemberdayaan dan Kemitraan Masyarakat.”

Misi:

- a. Melaksanakan dan menjabarkan Reformasi kebijakan peraturan dan perundangan dari Pemerintah di bidang pertanahan sesuai kewenangan yang ada dalam lingkup Kabupaten Kendal;
  - b. Meningkatkan kualitas pelayanan dan administrasi pertanahan;
  - c. Mengupayakan pengembangan dan inovasi pelayanan;
  - d. Melaksanakan penyediaan informasi pertanahan bagi keperluan Masyarakat, pembangunan, dan investasi di Kabupaten Kendal;
  - e. Meningkatkan pengaturan dan pelaksanaan penataan dan pengendalian, penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanah di wilayah Kabupaten Kendal;
  - f. Meningkatkan penyelesaian sengketa dan permasalahan yang muncul ke permukaan di bidang pertanahan di Kabupaten Kendal.
- 3. Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Kendal**

Untuk mengurus Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal harus melalui beberapa proses. Langkah awal yang dilakukan yaitu dengan mengumpulkan seluruh dokumen yang diperlukan guna mengurus sertipikat tersebut. Syarat Pengajuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL):

1. Dokumen Kependudukan berupa Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Surat tanah yang bisa berupa letter C, Akte Jual Beli, Akte Hibah atau Berita Acara Kesaksian, dll.
3. Tanda batas tanah yang terpasang. Perlu diingat, tanda batas tanah ini harus sudah mendapat persetujuan pemilik tanah yang berbatasan.
4. Bukti setor Bea Perolehan atau Surat Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Surat Permohonan atau Surat Pernyataan Peserta.

Menyamakan Persepsi Tentang Biaya Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan hal yang penting karena dalam pelaksanaan suatu kegiatan melibatkan banyak pihak, misalnya biaya persiapan PTSL. Berikut perincian biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap, sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Menyiapkan dokumen, seperti Surat Pernyataan yang dibuat oleh pemilik atau yang menguasai tanah tentang tanahnya.
2. Biaya untuk menyiapkan patok dan meterai, dengan jumlah patok sebanyak 3 buah dan meterai sebanyak 1 buah.
3. Untuk operasional petugas kelurahan/desa, yang digunakan untuk pengadaan dokumen pendukung, pengakutan serta pemasangan patok, transportasi petugas kelurahan/desa dari kantor kelurahan/desa ke kantor pertanahan.

---

<sup>11</sup> Keputusan Bersama: (1) Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional, (2) Menteri Dalam Negeri, dan (3) Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, dan Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis

Seluruh Kepala Desa yang wilayahnya dilaksanakan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mengadakan pertemuan dengan Pemerintah Kabupaten Kendal, Kantor Pertanahan Kendal, Polres Kabupaten Kendal, dan Kejaksaan Negeri Kendal untuk mengambil kesepakatan bahwa ternyata biaya yang ditetapkan dalam Keputusan Bersama tiga menteri tersebut belum mencukupi untuk melakukan kegiatan PTSL, maka hasil akhir biaya yang ditentukan sesuai dengan keadaan wilayah masing-masing, selagi biaya PTSL masih terjangkau oleh masyarakat desa, serta selagi biaya tersebut nyata digunakan atau *real cost*.<sup>12</sup>

Implementasi program PTSL di Desa Kalibareng Kecamatan Patean dimulai dari:

- 1) Tahap penyuluhan diadakan pada saat setiap ada pertemuan rutin tingkat RT di Desa Kalibareng
- 2) Tahapan pendataan data yuridis calon peserta yang akan dilakukan oleh Satgas Yuridis dikoordinasikan dengan masing-masing Kepala Dusun dan Pokmas mendata dengan cara *door to door*
- 3) Tahap Pengukuran yang mana petugas akan melakukan pengukuran serta meneliti batas kepemilikan lahan, dalam tahap ini perlu persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan dikarenakan pengukuran bidang tanah dilakukan setelah ada penetapan batas bidang tanah oleh Panitia PTSL atau *Surveyor Kadastral Berlisensi* sesuai dengan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pihak yang Berbatasan.
- 4) Tahap Sidang Panitia A yaitu dilaksanakan dengan cara mencocokkan data maupun peta bidang dengan mengundang yang bersangkutan.
- 5) Tahap Pengumuman dan Pengesahan yaitu kurang lebih 14 hari pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta Peta Bidang Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Berita Acara Pengesahan Pengumuman yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL akan di tempel di Kantor Balai Desa Kalibareng.
- 6) Penerbitan Sertipikat yang akan diserahkan kepada peserta PTSL Desa Kalibareng jika data dan peta lokasi sudah benar akan ditanda tangani oleh Ketua Kantor Pertanahan yang divalidasi pada aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) kemudian diserahkan oleh petugas kepada pemilik, jika terdapat kesalahan maka diajukan revisi.

Sampai saat ini pengajuan atau peserta yang lolos ke proses Sertipikat mencapai 1175 bidang dari jumlah 1800 bidang se Desa Kalibareng. Biaya program PTSL di Desa Kalibareng Kecamatan Patean yang dibebankan kepada masyarakat yaitu sebesar Rp 300.000,-.

Sedangkan pelaksanaan program PTSL yang berada di desa Sidomakmur Kecamatan Kaliwungu Selatan dimulai dari:

- 1) Tahap penyuluhan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan dengan menghadirkan calon peserta PTSL di Balai Desa Sidomakmur

---

<sup>12</sup> Sri Kistiyah, Aristiono Nugroho, dan Suharno, “Menyukkseskan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Konformitas dan Pabrikasi Tindakan Masyarakat (Studi Kasus di Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah)”, (Laporan Penelitian Sistematis Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2019), halaman 30.



- 2) Tahapan pendataan data yuridis calon peserta yang akan dilakukan oleh Satgas Yuridis dikoordinasikan dengan Pemerintahan Desa serta dapat dilakukan secara kolektif dengan melibatkan partisipasi dari masyarakat.
- 3) Tahap Pengukuran yang mana petugas akan melakukan pengukuran serta meneliti batas kepemilikan lahan, dalam tahap ini perlu persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan dikarenakan pengukuran bidang tanah dilakukan setelah ada penetapan batas bidang tanah oleh Panitia PTSL atau *Surveyor Kadastral Berlisensi* sesuai dengan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pihak yang Berbatasan.
- 4) Tahap Sidang Panitia A yaitu melaksanakan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan di lapangan dan juga data pendukung lainnya yang merupakan bentuk kontrol kualitas terhadap data fisik dan data yuridis serta memberikan pendapat, pertimbangan dan kesimpulan dapat tidaknya diberikannya hak, yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.
- 5) Tahap Pengumuman dan Pengesahan yaitu kurang lebih 14 hari pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta Peta Bidang Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Berita Acara Pengesahan Pengumuman yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL akan di tempel di Kantor Balai Desa Sidomakmur.
- 6) Penerbitan Sertipikat yang akan diserahkan kepada peserta PTSL Desa Sidomakmur jika data dan peta bidang sudah benar akan ditanda tangani oleh Ketua Kantor Pertanahan yang divalidasi pada aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) kemudian diserahkan oleh petugas kepada pemilik, jika terdapat kesalahan maka akan diajukan revisi.

Sampai saat ini pada tahun 2021 pengajuan atau peserta yang lolos ke proses Sertipikat sudah mencapai 1.412 bidang dan sekitar 30-an bidang masih mendapat revisi dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Biaya program PTSL di Desa Sidomakmur Kecamatan Kaliwungu Selatan yang dibebankan kepada masyarakat yaitu sebesar Rp 350.000,-.

Pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Kendal dengan mengambil contoh di Desa Kalibareng Kecamatan Patean dan Desa Sidomakmur Kecamatan Kaliwungu Selatan sudah menjalankan program PTSL dengan baik sesuai Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Jika dilihat dari penjabaran diatas mengenai Keputusan Bersama, ada beberapa desa yang tidak setuju atau keberatan dengan biaya tersebut, maka Kantor Pertanahan Kendal melakukan pertemuan Kepala Desa se-Kabupaten Kendal serta Kejaksaan Negeri Kabupaten Kendal, Polres Kabupaten Kendal, dan Pemerintah Kabupaten Kendal guna membahas Keputusan Bersama tentang biaya pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan hal-hal lainnya yang terkait dengan PTSL pada awal tahun 2019. Dimana pertemuan tersebut telah berhasil memperoleh kesepakatan ataupun keputusan, yang memperkenankan Pemerintah Desa guna melaksanakan musyawarah bersama masyarakat desa atau calon peserta PTSL

untuk menetapkan biaya persiapan pendaftaran tanah sistematis yang *real* (nyata) sesuai dengan situasi serta kemampuan masyarakat desa masing-masing.<sup>13</sup>

Pada kenyataannya biaya tersebut tidak mencukupi sehingga masyarakat dan Pemerintahan Desa bermusyawarah untuk menetapkan biaya yang *real* (nyata) dan tidak membebankan masyarakat sehingga tetap terjangkau, maka dari itu untuk permasalahan biaya di Desa Kalibareng dan Desa Sidomakmur berbeda karena tergantung dengan kondisi wilayah setempat.

## **B. Faktor Penghambat Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kendal**

### **1. Hambatan/Kendala Pendaftaran Sistematis Lengkap**

- a. Kurangnya Sumber Daya Manusia baik data fisik maupun data yuridis
- b. Permasalahan biaya, adanya penolakan dari beberapa pemerintah desa terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dikarenakan biaya persiapan pelaksanaan PTSL yang diatur dalam Peraturan Bupati No 3 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Persiapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bagi Masyarakat Di Kabupaten Kendal sebesar Rp. 150.000,- per bidang tidak mencukupi. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal, terutama yang terkait dengan biaya persiapan PTSL, pada kenyataannya ada beberapa pemerintah desa yang berkeberatan dengan penetapan biaya persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut.
- c. Adanya beberapa kasus sengketa pertanahan antar warga yang belum terselesaikan sehingga menjadi penghambat dalam pengumpulan data yuridis saat pengajuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kendala pelaksanaan PTSL yang dialami oleh para petugas pertanahan biasanya merupakan sulitnya melacak riwayat tanah.

### **2. Faktor Penghambat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Untuk Desa Sidomakmur Kecamatan Kaliwungu Selatan berjalan dengan lancar, tidak terdapat sengketa dikarenakan warga pada saat diadakan sosialisasi penyuluhan dari pihak Kantor Pertanahan pun paham akan pentingnya sertipikat tanah untuk menjamin kepastian hukum. Target PTSL di Desa Sidomakmur sekitar 1.412 tetapi sampai tahun ini masih ada sekitar 30an sertipikat tanah yang masih perlu revisi dari Kantor Pertanahan.<sup>14</sup>

Berdasarkan penelitian di Kecamatan Patean pelaksanaan kegiatan PTSL terdapat penolakan oleh salah satu warga bernama Munadi. Sebagai orang yang pemikirannya masih awam, Munadi menganggap jika tanahnya sudah dibagi atas nama anak-anaknya, kemudian disertipikatkan, takutnya sertipikat tanah itu nantinya akan dijamin oleh anak-anaknya di bank. Dikarenakan tanahnya

---

<sup>13</sup> *Ibid*,

<sup>14</sup> Wawancara dengan Ibu Sugiarti Wahyuni Sekretaris Desa Kalibareng, tanggal 07 Juni 2022, di Balai Desa Sidomakmur



merupakan sumber mata pencaharian Munadi, sehingga tidak mau mengikuti program PTSL di desa tersebut.

Dan kasus berikutnya konflik bermula saat seorang yang bernama Maryam membeli sebidang tanah milik Sumali melalui perantara, pada saat melakukan pengukuran, karena bidang tanah milik Maryam bersebelahan dengan tanah milik orang tua Sunadi, menurut Sunadi pengukuran yang dilakukan menyebabkan perbatasan tidak sesuai, sedangkan menurut orang tua Sunadi tidak membenarkan pernyataan Sunadi. Akhirnya pihak kelurahan mempertemukan kedua belah pihak, Maryam bertanya kepada sesepuh desa, ternyata 1.5meter dari bidang tanah Maryam itu masih milik Sunadi, setelah diberikan 1.5meter pihak Sunadi pun masih tidak terima dan mengatakan kalau acuan batasnya itu adanya pohon besar, padahal pohonnya sudah tidak ada. Akhirnya dengan memanfaatkan keterangan dari sesepuh-sesepuh desa, Maryam membuat surat pernyataan bermaterai dan dapat terselesaikan untuk mensertipikatkan tanah.<sup>15</sup>

#### IV. SIMPULAN

Implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal khususnya di Desa Kalibareng dan Desa Sidomakmur sudah melaksanakan program PTSL sesuai dengan tahapan program PTSL dari mulai melakukan penyuluhan, pendataan, pengukuran, sidang pantia A, pengumuman dan pengesahan serta sampai penerbitan sertipikat. Implementasi program PTSL di Desa Sidomakmur dan Desa Kalibareng belum memenuhi target dikarenakan di Desa Kalibareng masih terdapat sengketa yang belum terselesaikan, sedangkan di Desa Sidomakmur masih ada sekitar 30-an sertipikat yang masih di revisi dari pihak Kantor Pertanahan.

Faktor - faktor yang menghambat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal adalah sumber daya manusia yang terbatas khususnya pegawai Kantor Pertanahan Kendal, tidak berbanding dengan jumlah target PTSL yang ditetapkan Kantor Pertanahan Kendal, sehingga dibutuhkan pihak ketiga dalam melakukan pengukuran. Adanya penolakan tentang biaya pelaksanaan PTSL yang tidak mencukupi di beberapa desa. Adanya beberapa kasus sengketa pertanahan antar warga yang belum terselesaikan sehingga menjadi penghambat dalam pengumpulan data yuridis saat pengajuan PTSL, seperti yang terjadi di Desa Kalibareng kecamatan Patean Kabupaten Kendal.

#### DAFTAR PUSTAKA

Bachtiar Effendy, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.

BPN Kendal Sosialisasikan PTSL Tahun 2021. 2021. Dalam: <https://www.kendalkab.go.id/>

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Ibu Raenawati Sekretaris Desa Kalibareng, tanggal 06 Juni 2022, di Balai Desa Kalibareng



- FX Sumarja, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Hadari Nawawi, 1996, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Supriadi, 2018, *Hukum Agraria*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Zaman Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Madura: Refika Aditama.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Peraturan Bupati Kendal No 3 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Persiapan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bagi Masyarakat Di Kabupaten Kendal
- Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. 2020. Dalam: <https://www.atrbpn.go.id/>
- Sri Kistiyah, Aristiono Nugroho, dan Suharno, “Menyukseskan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Konformitas dan Pabrikasi Tindakan Masyarakat (Studi Kasus di Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah)”, Laporan Penelitian Sistematis Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2019, <http://repository.stpn.ac.id/1412/>
- Septina Marryanti dan Yudha Purbawa, “Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4, No 2, 2018, <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/278/254>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)