



Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL) Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur (Studi Pelaksanaan Program Tingkat Desa di Kabupaten Halmahera Timur)

Anwar Ahmad¹, Abdul Wahid Kamma², Abdul Kadir Ali³

^{1,2,3}, Universitas Nuku Tidore

Received: 10 Februari 2023

Revised: 26 Februari 2023

Accepted: 11 Maret 2023

Abstract

Complete Systematic Land Registration is the process of land registration for the first time which is carried out simultaneously for all land registration objects throughout Indonesia in one village or sub-district area, including the collection and determination of the correctness of physical and juridical data regarding one or several land registration objects for the purpose of registration. The purpose of this study is to understand how the Implementation of Issuing Land Certificates through the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) is carried out in East Halmahera Regency, especially in the case study conducted in Maba Sangaji Village, Maba City District. This research will be carried out systematically and in detail, and will analyze the factors that impede the implementation of the program, especially at the East Halmahera District Land Office which is implementing the program in Maba Sangaji Village. This study uses descriptive qualitative research methods with a focus on observing people's behavior through words or utterances. The selection of qualitative methods aims to provide a more detailed description, explanation and understanding of the problems studied by studying individuals, groups or events as a whole.

Keywords: Program Analysis and Implementation

(*) Corresponding Author: anwarahmad@yahoo.com

How to Cite: Ahmad, A., Kamma, A., & Ali, A. (2023). Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL) Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur (Studi Pelaksanaan Program Tingkat Desa Di Kabupaten Halmahera Timur). *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 9(10), 291-297. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7984689>

PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik secara ekonomis maupun sosial. Tanah dapat memberikan sumber daya alam yang berguna bagi banyak orang dan dapat membantu meningkatkan kesejahteraan manusia. Fakta ini diakui oleh Indonesia dan dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 19 ayat (1), yang menyatakan bahwa pemerintah wajib melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum, sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan hukum yang telah disebutkan sebelumnya, para pemegang hak atas tanah memiliki hak untuk mendaftarkan tanah mereka dan mendapatkan "surat tanda bukti hak atas tanah" yang merupakan bukti kuat sebagai pemilik tanah (Effendy, 1993). Dalam Kabupaten Halmahera Timur, Kantor Pertanahan setempat melaksanakan program PTSL yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis tentang bidang tanah dan satuan rumah susun. Program ini juga mencakup penerbitan surat tanda bukti hak bagi tanah yang sudah memiliki hak, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tertentu yang membebani tanah tersebut.



Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan tidak hanya untuk meningkatkan perekonomian masyarakat, tetapi juga untuk mengurangi konflik pertanahan yang sering terjadi. Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian mendalam tentang pelaksanaan program ini dan kendala yang dihadapi. Dalam hal ini, rumusan masalah yang dibahas adalah (1) bagaimana proses pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di tingkat desa di Kabupaten Halmahera Timur? dan (2) apa saja kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan program tersebut?

KAJIAN PUSTAKA

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, diperlukan pendaftaran tanah. Untuk mengatur hal tersebut, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Namun, ketentuan tersebut kemudian disempurnakan melalui penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah dikenal dengan istilah Latin "Capistratum", di Jerman dan Italia disebut "Catastro", di Perancis disebut "Cadastre", dan di Belanda serta Indonesia dikenal sebagai "Kadastrale" atau "Kadaster". Secara umum, istilah tersebut merujuk pada register atau unit untuk pajak tanah Romawi yang mencatat luas, nilai, dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah. Kadaster modern juga meliputi peta dan daftar-daftar terkait.

Program ini didirikan untuk mengatasi masalah ketidakpastian hukum atas tanah yang kerap memicu sengketa dan perselisihan di berbagai wilayah Indonesia, baik antara anggota keluarga maupun antara pihak-pihak dengan kepentingan berbeda (seperti pengusaha, BUMN, dan pemerintah).

Dalam Petunjuk Teknis tahun ini yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Ditekankan kembali bahwa kualitas data merupakan bagian penting dari setiap bidang tanah yang didaftarkan dalam semua konteks. Untuk memastikan hal ini, telah dilakukan beberapa penyesuaian, antara lain:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2022 akan mencakup tidak hanya bidang tanah yang belum terdaftar, tapi juga peningkatan kualitas data K4 dan penyelesaian sertifikasi peningkatan K3.1 dan K3.3. Pelaksanaan juga diwajibkan untuk mewujudkan Data Siap Elektronik (DSE) pada output Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk layanan elektronik, sebagai bagian dari transformasi digital.
2. Penyusunan roadmap untuk penyelesaian desa/kelurahan lengkap dengan memadukan unsur reliable dan completeness serta penghitungan volume target Peta Bidang Tanah, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan K4 setiap desa/kelurahan. Kegiatan pendaftaran tanah non-sistematis juga menjadi bagian terintegrasi dalam proses perencanaan yang dilaksanakan T-1 atau setelah Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Tahun 2022 diterima oleh Kantor Pertanahan.
3. Skema penyelesaian Kluster 3.3 dan Peta Bidang Tanah tanpa kluster menjadi target Sertipikat Hak Atas Tanah pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2022.

4. Diperkenalkannya Kluster 3.4 sebagai tambahan kluster output Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mengakomodir kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang anggarannya baru sebatas pada Peta Bidang Tanah ditambah pengumpulan data yuridis (Puldata) dan subjek tidak bersedia diterbitkan sertipikat.
5. Penguatan peran Kepala Kantor Pertanahan pada tahapan perencanaan, persiapan, dan penetapan lokasi.
6. Penguatan peran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dalam penetapan lokasi dan usulan deklarasi desa/kelurahan lengkap. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diwajibkan meneliti usulan dan memberikan persetujuan atau memperbaiki penetapan lokasi yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan roadmap penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sampai dengan Tahun 2024. Kantor Wilayah juga harus melakukan verifikasi usulan desa/kelurahan lengkap yang datanya siap untuk layanan elektronik.
7. Penguatan kegiatan kontrol kualitas pengumpulan data fisik dan kontrol kualitas pada kegiatan peningkatan kualitas bidang tanah terdaftar (K4).
8. Prioritas diberikan pada penambahan desa/kelurahan lengkap dan melanjutkan produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2020 yang belum teranggarkan kegiatan SHAT sebelumnya sebagai desa/kelurahan lengkap.
9. Validasi Buku Tanah harus dilakukan untuk mendukung layanan pertanahan secara elektronik. Oleh karena itu, saat melakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan, pastikan bahwa buku tanah dan sertifikat sesuai dengan data yang tercatat di aplikasi KKP.
10. Prioritaskan dan sosialisasikan penggunaan aplikasi "Survey Tanahku" dalam kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mengumpulkan data fisik dan yuridis secara bersamaan, serta menyelesaikan K4.
11. Laporan daftar BPHTB yang terutang harus dilaporkan secara periodik kepada Bupati/Wali Kota setempat, sedangkan PPh terutang harus dilaporkan kepada Kantor Pajak Pratama setempat. Pelaporan tersebut dapat dilakukan melalui Sistem Elektronik yang terintegrasi secara host-to-host. Jika Kantor Pertanahan belum mengintegrasikan Sistem Elektronik, maka pelaporan dilakukan secara manual.

Objek PTSL telah dituangkan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.

Untuk mengetahui keberhasilan implementasi kebijakan pelaksanaan program mengacu pada model George Edaward III, sebagaimana dikutip oleh Sudin (2017), yaitu dilihat dari 4 aspek sebagai berikut :

- Aspek komunikasi (mencakup jenis penyebaran informasi perihal tujuan serta gambaran umum pelaksanaan kebijakan)

- Aspek struktur birokrasi (mencakup kejelasan struktur Lembaga pelaksana program dan kejelasan uraian tugas pokok setiap unit kerja dalam struktur dimaksud)
- Aspek sumber daya (mencakup jumlah personal pelaksana program ketersediaan anggaran dan prasarana penunjang pelaksanaan program)
- Aspek disposisi (terkait kejelasan instruksi dan atau pedoman pelaksanaan program yang diturunkan secara hirarkis).

METODE PENELITIAN

Penelitian yang dipilih adalah penelitian kualitatif, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif dalam bentuk kata-kata atau perilaku lisan orang-orang yang diamati, sebagaimana dijelaskan oleh Moleong (2014). Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif. Metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, seperti yang dijelaskan oleh Sugiyono (2018), adalah metode penelitian yang didasarkan pada filsafat postpositivisme dan digunakan untuk meneliti objek secara alamiah.

HASIL PENELITIAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap (PTSL) Di Desa Maba Sangaji Kecamatan Maba Kabupaten Halmahera Tengah

1. Aspek Komunikasi

Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa komunikasi antara petugas dan masyarakat dalam menyampaikan program PTSL sangat baik dan langsung terjun ke lapangan untuk memberikan informasi terkait persiapan berkas yang diperlukan untuk mengikuti program PTSL.

Aspek komunikasi yang dimaksud tidak hanya terjadi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur dan masyarakat Desa Maba Sangaji, tetapi juga antarorganisasi. Hal ini dilakukan untuk memastikan hubungan koordinasi yang terjalin antara Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur dan pihak terkait selama proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah tersebut. Komunikasi ini terjalin antara pihak Pertanahan, Camat, dan Kepala Desa di Kabupaten Halmahera Timur dengan masyarakat agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan dengan optimal. Regenerate response.

2. Aspek Birokrasi

Dalam penelitian ini, terdapat hubungan erat antara aspek birokrasi dan kemampuan pegawai Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Halmahera Timur dalam memberikan pelayanan PTSL yang baik kepada masyarakat. Untuk menjalankan pelayanan PTSL, Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur membentuk 2 tim ahli, yaitu tim ahli bidang fisik dan tim ahli bidang yuridis.

Pada kenyataannya, tanggung jawab pelaksanaan pelayanan PTSL di Kabupaten Halmahera Timur diberikan kepada masing-masing pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur. Dalam pelaksanaannya, terdapat dua tim satgas yang berfungsi untuk melakukan pemeriksaan fisik dan pengurusan sertifikasi secara yuridis. Namun secara keseluruhan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur bertanggung jawab penuh terhadap kegiatan PTSL.

Selanjutnya terkait dengan prosedur pelaksanaan program PTSL, terdapat beberapa mekanisme yang harus diikuti oleh masyarakat Kabupaten Halmahera Timur dalam mengurus sertifikasi tanah. Tahapan-tahapan tersebut meliputi pendaftaran, penetapan lokasi, pengukuran data fisik, pendataan yuridis, pengumuman sertifikasi, hingga penyerahan sertifikasi tanah kepada masyarakat. Hal ini diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pelaksanaan PTSL dilakukan dengan tahapan, yaitu sebagai berikut:

1. Perencanaan;
2. Penetapan lokasi;
3. Persiapan;
4. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan satuan tugas;
5. Penyuluhan;
6. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
7. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
8. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
9. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. Pembukuan hak;
11. Penerbitan sertifikat hak atas tanah;
12. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
13. Pelaporan.

Aspek Sumber Daya

Jika kebijakan dilaksanakan tanpa dukungan sumber daya yang cukup, maka akan kurang efektif. Dukungan sumber daya ini dapat terdiri dari sumber daya manusia dan sarana dan prasarana pendukungnya. Dalam pelaksanaan kebijakan, sangat penting untuk memiliki sumber daya manusia yang berkualitas, yang memiliki kemampuan dan keahlian yang sesuai dengan tugas yang diberikan.

Dalam hal sumber daya manusia, tidak ada masalah yang signifikan karena petugas PTSL yang terlibat dalam program ini memiliki kompetensi dan kapasitas yang cukup. Hal ini terlihat dari observasi di Desa Maba Sangaji, di mana petugas PTSL dengan sigap memberikan arahan dan pelayanan kepada masyarakat yang kurang memahami program PTSL.

Sarana dan prasarana yang tersedia merupakan faktor penting dalam pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Halmahera Timur. Kantor Pertanahan di kabupaten tersebut telah dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk membantu pegawai dalam menjalankan tugasnya, seperti komputer/laptop, printer, wifi, dan ruangan ber-AC. Dengan tersedianya sarana dan prasarana tersebut, pegawai dapat menyelesaikan tugasnya dengan baik. Namun, terdapat kendala dalam pelaksanaan program PTSL di desa yang jauh dari perkotaan, termasuk di Desa Maba Sangaji, karena kurangnya sarana dan prasarana yang tersedia di sana.

Aspek Disposisi

Berdasarkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 Pasal 13, pelaksanaan PTSL di Desa Maba Sangaji didasarkan pada dasar hukum yang telah ditetapkan. Dari hasil penelitian,

dapat disimpulkan bahwa masyarakat setempat telah mengetahui dasar hukum tersebut. Selain itu, dibutuhkan petunjuk pelaksanaan atau pedoman (juknis) untuk pelaksanaan program PTSL tersebut.

Analisis Faktor Kendala / Kegagalan Pelaksanaan Program PTSL

Kurangnya minat dari masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah menjadi faktor penghambat pelaksanaan pelayanan PTSL. Meskipun telah dilakukan penyuluhan, tetap saja masyarakat merasa ragu-ragu dalam melakukan pengurusan sertifikat tersebut, yang pada akhirnya menghambat kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur dalam mencapai target pelayanan PTSL. Selain itu, biaya juga menjadi pertimbangan bagi masyarakat untuk mengurus sertifikat tanah. Selain itu, terdapat beberapa gugatan dari masyarakat terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur dengan alasan tertentu.

Beberapa alasan mengapa terdapat gugatan dari masyarakat terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur di antaranya adalah karena perbedaan batas bidang tanah yang dihitung oleh Kantor Pertanahan dengan persepsi masyarakat, serta karena masyarakat diharuskan menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang akan diurus. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur telah mengeluarkan pengumuman dan memberikan waktu 14 hari bagi masyarakat untuk melakukan pengecekan terhadap informasi yang telah diumumkan.

Pilihan diberikan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanah secara online, tetapi faktanya, kondisi di desa berbeda dengan kondisi di kota. Ini berarti tidak semua masyarakat desa memiliki kemampuan untuk mengakses internet sendiri karena tingkat pendidikan yang berbeda dibandingkan dengan masyarakat kota. Selain itu, jaringan internet di wilayah pedesaan seringkali tidak dapat diakses dan ini menjadi masalah utama karena jaringan tersebut sangat penting dalam pengoperasian internet. Selain itu, jarak antara pemohon satu dengan yang lainnya sering menjadi masalah karena jarak yang jauh. Oleh karena itu, dalam implementasinya di desa, Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur berkolaborasi dengan pihak kantor desa.

KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dengan judul “Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Timur” yang melakukan Studi Pelaksanaan Program di Desa Maba Sangaji Kecamatan Kota Maba Kabupaten Halmahera Timur, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Desa Maba Sangaji dilaksanakan melalui 4 aspek yaitu : (a) aspek komunikasi. (b) aspek birokrasi. (c) aspek sumber. (d) aspek disposisi. Sementara faktor penghambat dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis (PTSL) di Desa Maba ini yaitu tidak tersedianya dana dari beberapa masyarakat sehingga tidak dapat mengurus sertifikat tanahnya, selain itu munculnya ketidakmampuan masyarakat dalam mengurus pendaftaran tanah secara mandiri melalui online.

REFERENSI

- Effendy, Onong, (1993). *Komunikasi dan Praktek*. Bandung, Remaja Pengantar Ilmu Komunikasi. Jakarta: Grasindo. Rosdakarya.
- Peraturan Menteri Agrarian dan Tata Ruang No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Pemerintah Indonesia tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.
- Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 lihat pada (INPRES No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia (JDIH BPK RI)
- J.Moleong, Lexy.2014. *Metode Penelitian Kualitatif* , Edisi Revisi. PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Sudin, Idris. 2017. Implementasi Kebijakan Visi Dan Misi Pembangunan Periode Pertama Pemerintahan Kota Tidore Kepulauan. (*Jurnal*) Ecosystem Volume 17 Nomor 2.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. CV Alfabeta. Bandung.