

**PELAKSANAAN PROGRAM NASIONAL PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP OLEH PEMERINTAH DESA WONOHARJO KECAMATAN PANGANDARAN
KABUPATEN PANGANDARAN**

Eka Nurcahya

Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Universitas Galuh Ciamis
Email : Ekanurcahya67@gmail.com

Abstrak

Berdasarkan hasil observasi awal, ditemukan beberapa permasalahan diantaranya, kurangnya komunikasi antara Pemerintah Desa Wonoharjo dengan Masyarakat, masih mengedepankan ego/ pemikiran masing-masing saat pendataan, adanya ketidak jelasan informasi, masyarakat kurang mengetahui tentang adanya program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Berdasarkan permasalahan tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : 1) Bagaimana Pelaksanaan Program Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran ? 2) Apa Hambatan Yang Di Alami Oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran Dalam Melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ? 3) Apa Sajakah Upaya Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran Dalam Mengatasi Hambatan-Hambatan Saat Melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ?. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, observasi dan studi dokumentasi. Teknik pengolahan data adalah dengan menganalisis data yang didapatkan dari hasil wawancara, observasi dan studi kepustakaan dengan langkah pertamamerangkum data, kedua paparan data, ketiga adalah ferifikasi dan kesimpulan. Adapun untuk Informan dalam penelitian ini adalah Panitia Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pemerintah Desa Wonoharjo Tahun 2017 sebanyak 10 orang. Berdasarkan pembahasan hasil penelitian diketahui bahwa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Wonoharjo secara keseluruhan seperti sosialisasi, survey lokasi, pembentukan kepanitiaan, pendataan dan pengumpulan data fisik dan data yuridis sampai dengan pengumuman dan pembagian sertifikat yang telah diterbitkan dilaksanakan dengan baik. Hambatan yang dialami adalah seperti masih kurangnya pemahaman masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, terdapat sengketa tanah serta hasil data fisik dan data yuridis yang didapatkan seperti luas tanah tidak sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Adapun upaya yang dilakukan secara umum yaitu dengan melakukan sosialisasi ulang mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap guna menyelesaikan permasalahan yang dialami dan yang mengikuti aturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kata Kunci : Pelaksanaan, Program, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

A. PENDAHULUAN

Latar Belakang Penelitian

Indonesia merupakan Negara Agraris dimana sebagian besar masyarakatnya memiliki mata pencaharian sebagai petani. Sebagai Negara Agraris tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan Bangsa Indonesia sehingga didalam setiap kegiatan yang dilakukan oleh Rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Seperti halnya tanah

sebagai tempat tinggal, sebagai penghasil bahan makanan seperti padi, jagung dan masih banyak yang lainnya.

Dikarenakan pentingnya tanah seringkali terjadi sengketa yang melibatkan tanah baik itu dari kalangan masyarakat maupun di kalangan aparat hukum seperti kehilangan hak kepemilikan tanah, mengakui tanpa hak, menguasai tanpa hak ataupun aparat hukum yang menggunakan kewenangannya untuk urusan pribadi dalam urusan pertanahan.

Oleh karena itu untuk memperoleh Kepastian Hukum dan Kepastian akan Hak atas tanah Undang-Undang Agraria No. 5 Tahun 1960 telah meletakkan Kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah yang ada diseluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jaminan Kepastian Hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang berbunyi ” Untuk menjamin Kepastian Hukum Hak dan Tanah oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ”

Untuk keberhasilan bunyi pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, pemerintah mengambil langkah strategik yaitu dengan melakukan percepatan pendaftaran tanah (sertifikat tanah) secara masal melalui Badan Pertanahan Nasional dengan dasar yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dengan dilaksanakannya PTSL, tanah yang ada di Indonesia sedikit banyaknya mempunyai kekuatan hukum sehingga tanah tersebut tidak akan mengalami permasalahan kedepannya.

B. LANDASAN TEORITIS

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan mendaftarkan bidang tanah ke Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan oleh masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sehingga mendapatkan sertifikat tanah.

Pendaftaran tanah bisa dilakukan berdasarkan dua hal pertama atas inisiatif dari masyarakat sendiri, kedua karena adanya program pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 35 Tahun 2016 Pasal 1 ayat (2) mendefinisikan pendaftaran tanah :

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 rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak

milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adapun Menurut Aartje Tehupeiuri (2012:6) pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang terdiri atas :

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data yuridis tertentu;
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan
4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal pendataan atas hak suatu tanah. Pendataan disini merupakan keharusan agar semua tanah yang berada di suatu wilayah jelas kepemilikannya dan mempunyai kekuatan dasar hukum berupa sertifikat hasil dari mendaftarkan tanah tersebut.

2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 35 Tahun 2016 adalah :

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Ruang lingkup Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia.

3. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Jimmi Joses Sembiring (2010:24) yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Asas-Asas Pendaftaran Tanah yang salah satunya asas terbuka menurut Jimi Josep Sembiring (2010:22) untuk mempermudah setiap Warga Negara Indonesia melakukan Pendaftaran Tanah, Pemerintah menetapkan Asas-Asas Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah salah satunya “Asas terbuka, dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat agar dapat memperoleh keterangan mengenai data pertanahan yang benar setiap saat.”

4. Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

a. Penetapan Lokasi Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penetapan lokasi adalah kegiatan yang dilakukan untuk menentukan dimana lokasi pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan sehingga PTSL dapat berjalan dengan baik dan sesuai dengan harapan.

Dalam penetapan lokasi haruslah melakukan pemberitahuan rencana pemilihan lahan terlebih dahulu guna melancarkan kegiatan penetapan lokasi itu sendiri.

Menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 16 huruf a, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, persiapan penetapan lokasi atau pengadaan tanah harus melaksanakan “Pemberitahuan Rencana Pembangunan”. Dimana dalam pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat secara langsung maupun tidak langsung.

Pemberitahuan rencana pembangunan yang dilaksanakan secara langsung menurut Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Pasal 12 ayat (2), berbunyi “Pemberitahuan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan cara : a. sosialisasi; b. tatap muka; atau c. surat pemberitahuan”.

Secara umum sebelum melaksanakan suatu program akan diadakan sosialisasi terlebih dahulu untuk mengenalkan program yang akan dilaksanakan kepada masyarakat. Menurut Un Habitat (2009) menyatakan :

Sosialisasi pada dasarnya adalah penyebaran informasi (program, kebijakan, peraturan) dari satu pihak

(pemilik program, kebijakan, peraturan) kepada pihak-pihak lain (aparatur, masyarakat yang terkena program, dan masyarakat umum). Isi informasi yang disebarluaskan bermacam-macam tergantung pada tujuan program.

Dari pernyataan Un Habitat di atas sosialisasi dapat disimpulkan sebagai usaha dari pemerintah untuk menyampaikan informasi berkaitan dengan nilai, norma, aturan-aturan dalam kebijakan yang dikeluarkan untuk dapat dipahami oleh masyarakat. Sehingga kebijakan tersebut dapat berjalan dan terlaksana dengan baik dan sesuai harapan.

Adapun menurut Kotler (2008:51) berpendapat, “salah satu kunci menuju sukses adalah lokasi. Lokasi dimulai dengan pemilihan komunitas. Keputusan ini sangat bergantung pada potensi pertumbuhan ekonomis dan stabilitas, persaingan, iklim politik dan sebagainya”.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 pasal 4, penetapan lokasi berbunyi :

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di wilayah kerjanya.
- (2) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, dana desa, lintas sektor, swadaya masyarakat, *corporate social responsibility (CSR)* dan/atau program pendaftaran tanah masal lainnya.
- (3) Dalam hal tidak terdapat kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk pendaftaran tanah sistematis lengkap 1 (satu) desa/kelurahan.
- (4) Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk keputusan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Dari bunyi PMA 35/2016 pasal 4 di atas dapat disimpulkan penetapan lokasi dilakukan

oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang diprioritaskan di Desa/Kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA atau lahan persawahan dan perekonomian yang belum terdaftar atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah berdasarkan ketentuan.

b. Pembentukan Panitia Ajudikasi

Panitia adalah sekelompok individu dalam suatu organisasi yang diberikan tugas tertentu untuk melaksanakan suatu program. Panitia tidaklah terbentuk dengan sendirinya tanpa adanya suatu tugas yang diembannya karena panitia dibentuk dengan tujuan untuk dapat menjalankan suatu kegiatan sampai berhasil dan mencapai tujuan bersama.

Adapun Pembentukan Panitia Ajudikasi berdasarkan Pasal 5 PMA Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, diantaranya yaitu :

- (1) Setelah menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Kepala Kantor Pertanahan membentuk Panitia Ajudikasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi Percepatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Seorang Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
 - b. Susunan anggota terdiri dari:
 - 1) Seorang pegawai Kantor Pertanahan yang membidangi urusan infrastruktur pertanahan;
 - 2) Seorang pegawai Kantor Pertanahan yang membidangi urusan hubungan hukum pertanahan;
 - 3) Seorang sekretaris merangkap pengumpul administrasi;
 - 4) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
 - 5) Anggota dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.

Berdasarkan bunyi Pasal 5 di atas Pembentukan Panitia Ajudikasi disini dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Desa Wonoharjo sebagai pelaksana dari program tersebut sehingga Pemerintah Desa Wonoharjo

dapat mengetahui kebutuhan apa saja yang harus diisi didalamnya sesuai kebutuhan yang ada.

c. Pengumpulan Data Fisik Dan Data Yuridis

Pengumpulan data fisik dalam hal percepatan pendaftaran tanah menurut Pasal 8 PMA 35/2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi :

- (1) Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- (2) Pengumpulan Data Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Satgas Fisik dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Satgas Fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai tugas:
 - a. Penyediaan Peta Dasar Pendaftaran baik dalam bentuk peta dan/atau citra;
 - b. Pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada Gambar Ukur, atas penunjukan pemilik tanah atau kuasanya;
 - c. Melaksanakan pemetaan bidang tanah pada Peta Pendaftaran dan Peta Bidang Tanah, serta menandatangani Surat Ukur; dan
 - d. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan Data Fisik bidang tanah pada aplikasi KKP yang menghasilkan informasi tentang: Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah, Daftar Tanah, Peta Pendaftaran, dan Surat Ukur, serta informasi lainnya.
- (4) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Satgas Fisik dapat dibantu oleh Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Berdasarkan bunyi Pasal 8 di atas Pengumpulan Data Fisik disini diawali dengan Pengukuran Bidang Tanah dan selanjutnya

melakukan Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah dan pemasangan tanda-tanda batas sesuai ketentuan seperti Penyediaan Peta Dasar Pengukuran batas bidang tanah, melaksanakan pemetaan bidang tanah, menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan Data Fisik bidang tanah.

Pengumpulan Data yuridis berdasarkan Pasal 9 PMA 35/2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah sebagai berikut :

- (1) Pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan pemeriksaan dan penyelidikan riwayat kepemilikan tanah.
- (2) Pengumpulan Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Satgas Yuridis dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Satgas Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai tugas:
 - a. melaksanakan pengumpulan Data Yuridis bidang tanah;
 - b. melakukan pemeriksaan bidang-bidang tanah;
 - c. melakukan penyelidikan riwayat kepemilikan tanah;
 - d. membuat daftar bidang-bidang tanah;
 - e. menyiapkan pengumuman mengenai Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
 - f. menginventarisasi keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya;
 - g. menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau penegasan hak atas tanah;
 - h. menjalankan prosedur dan memasukkan informasi yang berkaitan dengan Data Yuridis pada aplikasi KKP; dan
 - i. membuat laporan pelaksanaan pekerjaan setiap minggu.
- (4) Dalam melakukan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Satgas Yuridis dapat dibantu oleh Pengumpul dan Pemeriksa Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen

yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (6) Pengumpulan Data Yuridis lokasi pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk setiap 1 (satu) lokasi, dapat dilakukan secara bersamaan atau simultan dengan kegiatan pengumpulan Data Fisik.

Dalam Pengumpulan Data Yuridis disini jika merujuk bunyi pasal di atas dapat di pahami yakni pelaksana melakukan kegiatan berupa pemeriksaan dan penyelidikan riwayat kepemilikan tanah sampai dengan membuat laporan pelaksanaan pekerjaan.

d. Pembuktian Hak dan Pembukuan Hak Atas Tanah

Penerbitan Hak dan Pembukuan Hak tercantum dalam Pasal 11 PMA 35/2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berbunyi :

- (1) Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat selama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Asas publisitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diperkuat dengan memasang tanda atau papan yang bertuliskan: “Tanah Dalam Proses Kegiatan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”, pada lokasi pendaftaran tanah sistematis lengkap, oleh masing-masing peserta adjudikasi percepatan.
- (3) Bentuk dan isi Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagaimana contoh Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Untuk Pembuktian Hak disini pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah Desa Wonoharjo melakukan publikasi atau pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis. Selanjutnya Pemerintah Desa Wonoharjo sebagai pelaksana melakukan pembukuan terhadap data fisik dan data yuridis yang di dapatkan untuk diserahkan ke Kantor Pertanahan Nasional untuk diproses/ dibuatkan sertifikat.

e. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Untuk penerbitan sertipikat ada didalam pasal 14 PMA 35/2016 yang berbunyi :

- (1) Terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dan oleh Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan telah dibukukan dalam daftar-daftar, maka oleh Kepala Kantor diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya untuk disampaikan kepada yang berhak.
- (2) Dalam hal percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis menggunakan dana yang berasal dari Pemerintah, maka:
 - a. sertifikat yang diterbitkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberikan kepada:
 1. masyarakat tidak mampu;
 2. masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana;
 3. badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, pesantren, panti asuhan, panti jompo, cagar budaya, situs/tempat ziarah;
 4. Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/ Purnawirawan POLRI;
 5. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit;
 6. Waqif; atau
 7. Masyarakat Hukum Adat.
 - b. untuk peserta percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap selain sebagaimana dimaksud dalam huruf a, bidang tanahnya hanya dilakukan pendaftaran pada daftar tanah dan daftar lainnya.
- (3) Kriteria penerima sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penerbitan sertifikat hak atas tanah peserta percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan atas biaya sendiri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mengingat ketentuan bahwa Pendaftaran Tanah merupakan kewajiban dan tanggung jawab Pemerintah, dan bagi masyarakat yang tidak mampu dapat dibebaskan dari biaya-biaya pendaftaran tanah, maka untuk pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ditetapkan bahwa pelunasan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak menjadi persyaratan untuk kelengkapan berkas bagi penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah hasil pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, tetapi merupakan pajak terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan.
- (6) Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan syarat sebagai berikut:
 - a. penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli;
 - b. penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang yang menjadi warkah hak atas tanah yang bersangkutan, dan dicatat dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanahnya; dan
 - c. mutasi atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang tersebut sudah dilunasinya.
 - d. Format Surat Pernyataan BPHTB Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b ditetapkan sebagaimana contoh Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Dari bunyi Pasal di atas Penerbitan Sertifikat disini akan dikeluarkan apabila si pendaftar dari program pendaftaran tanah sistematis lengkap telah menyelesaikan tahap verifikasi dan memenuhi syarat yang ditentukan dan telah

dibukukan kedalam daftar-daftar. Selanjutnya setelah memenuhi tahapan-tahapan tersebut Badan Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak atas tanahnya untuk disampaikan kepada yang berhak melalui Pemerintah Desa Wonoharjo.

C. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan Kualitatif dimana dalam pendekatan kualitatif menekankan analisis proses dari proses berpikir secara induktif yang berkaitan dengan dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dan senantiasa menggunakan logika ilmiah.

Dengan menggunakan pendekatan kualitatif maka data yang dihasilkan akan berupa kata-kata tertulis yang berasal dari individu kelompok atau subjek penelitian yang sudah diamati dan dianalisis.

Adapun menurut Bogdan & Taylor (Imam Gunawan, 2015:82) Penelitian Kualitatif adalah :

Prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan berperilaku yang dapat diamati yang diarahkan pada latar dan individu secara holistik (utuh).

Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan November 2017 sampai dengan Maret 2018 dan bertempat di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran.

Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam penelitian ini yaitu Aparatur Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran yang diberi tugas untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebanyak 10 (sepuluh) orang.

Data dan Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini adalah semua informasi yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran bisa berupa kata-kata informan, dokumen PTSL ataupun Undang-Undang tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Wawancara, Observasi dan Dokumentasi.

Teknik Analisis Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis menurut Miles & Huberman (1992) melalui tiga tahapan yaitu pertama reduksi data (data reduction), merangkum dan memilih hal-hal pokok yang akan dianalisis, kedua

paparan data (data display), menyusun hasil dari reduksi data, ketiga penarikan kesimpulan.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meliputi :

A. Penetapan Lokasi

Penetapan Lokasi oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran dilakukan dengan dua cara yaitu pertama melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan kedua, melakukan survey lokasi terhadap calon penerima PTSL, dengan hasil penelitian sebagai berikut :

a. Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Pemerintah Wonoharjo kepada masyarakat.

Hasil penelitian menemukan bahwa dalam sosialisasi yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Wonoharjo dilakukan melalui perwakilan Kepala Dusun, Ketua RT/RW dan perwakilan dari masyarakat yang mengikuti pembekalan tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk kemudian mensosialisasikan langsung ke masyarakat luas.

b. Survey Lokasi Calon Penerima Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Panitia Pelaksana PTSL Pemerintah Desa Wonoharjo melakukan survey lokasi berdasarkan ketersediaan dana yang didapatkan sebagai dasar permohonan ajuan dilaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Adapun untuk pelaksanaan survey lokasi dilakukan dengan dua cara pertama, Pemerintah Desa Wonoharjo mendatangi langsung masyarakat berdasarkan data pertanahan yang ada di Kantor Desa Wonoharjo yang bidang tanahnya belum terdaftar/ belum disertifikat, kedua dengan menyediakan tempat pendaftaran calon penerima PTSL di Kantor Desa Wonoharjo.

B. Pembentukan Panitia Ajudikasi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembentukan panitia adjudikasi pelaksana pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan berdasarkan rujukan dari Badan Pertanahan Nasional dengan ketentuan PMA No.35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan

Pemerintah Desa Wonoharjo menindaklanjutinya dengan Surat Keputusan Kepala Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran Nomor : 13 Tahun 2017 yang ditetapkan pada tanggal 07 Agustus 2017, Tentang Penetapan Susunan Panitia Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2017 Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran.

C. Pengumpulan Data Fisik Dan Data Yuridis

a. Pengumpulan Data Fisik

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendataan dan pengumpulan data fisik dilakukan melalui pengukuran bidang tanah oleh tim ukur seperti menentukan letak batas tanah, melakukan pengukuran bidang tanah dan luas tanah. Kemudian panitia pelaksana PTSL Desa Wonoharjo memasukan data yang didapat ke dalam aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan), markah dokumen sampai dengan pembuatan peta dasar dari bidang tanah tersebut untuk kemudian diserahkan ke BPN.

b. Pengumpulan Data Yuridis

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Panitia Pelaksana PTSL Desa Wonoharjo melakukan pendataan dan pengumpulan data yuridis dengan pengumpulan surat-surat kepemilikan tanah yang mendaftar seperti SPPT, Surat Pernyataan Hak, Surat Saksi kestatusan tanah/riwayat tanah seperti tanah hasil jual beli, tanah waris, tanah hibah dan sebagainya selanjutnya surat-surat tersebut diverifikasi apakah benar tanah yang didaftarkan sesuai dengan surat-surat tanah yang dikumpulkan atau tidak.

D. Pembuktian Hak dan Pembukuan Hak Atas Tanah

Pembuktian dan pembukuan hak atas tanah dilakukan dengan :

a. Mendaftarkan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah yang didapatkan ke Badan Pertanahan Nasional

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pendaftaran data fisik dan data yuridis bidang tanah ke BPN oleh Pemerintah Desa Wonoharjo dilakukan dalam bentuk dokumen berupa daftar isian yang didalamnya meliputi informasi-informasi mengenai bidang tanah yang akan disertifikatkan seperti Formulir Isian Inventarisasi Dan Identifikasi Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Form Isian Hasil Pengukuran Dan Sebagainya setelah memasukan data tersebut kedalam dokumen data tersebut ditandatangani dan dikirimkan ke BPN untuk segera ditindaklanjuti menjadi Sertifikat tanah..

b. Pemerintah Desa Wonoharjo dengan Badan Pertanahan Nasional Mempublikasikan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah yang didaftarkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa publikasi data fisik dan data yuridis bidang tanah didaftarkan ke BPN oleh Pemerintah Desa Wonoharjo dilakukan dengan cara menempelkan selebaran informasi berupa pengumuman mengenai daftar calon penerima peserta PTSL di Kantor Desa Wonoharjo dan melakukan pemberitahuan kepada RT/RW dan Kepala Dusun terkait publikasi yang akan dilakukan untuk disampaikan kepada masyarakat.

E. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

a. Penerbitan Sertifikat Bagi yang Memenuhi Syarat

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat tanah akan diterbitkan apabila peserta PTSL sudah memenuhi daftar isian dan persyaratan yang telah ditentukan. Dan data peserta PTSL sudah diajukan ke BPN oleh Pemerintah Desa Wonoharjo. Dan selama 3 bulan dari masa pendaftaran, tidak ada yang menggugat maka bidang tanah yang diajukan oleh Pemerintah Desa Wonoharjo ke BPN bisa dibuat sertifikat tanahnya.

b. Pengumuman dan Pembagian Sertifikat Tanah yang telah diterbitkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengumuman sertifikat tanah yang telah diterbitkan dilakukan dengan cara melalui Kepala Dusun dan Ketua RT/RW yang sudah mendapat pemberitahuan sebelumnya dari Pemerintah Desa Wonoharjo untuk disampaikan ke masyarakat.

Sebagaimana hasil penelitian yang didapatkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Pemerintah Desa Wonoharjo sudah sesuai dengan tahapan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang ada dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal (3), yang berbunyi :

Percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan dengan tahapan :

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap;
- b. Pembentukan panitia adjudikasi percepatan; dan
- c. Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah; dan
- d. Pembuktian hak serta pembukuan hak atas tanah

- e. Penerbitan sertifikat hak atas tanah, bagi yang memenuhi syarat.

Dan sejalan dengan pendapat dari Aartje Tehupeiori (2012:6) pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang terdiri atas :

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data yuridis tertentu;
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan
4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Berdasarkan pendapat Aartje Tehupeiori (2012:6) dan PMA Maka 35/2016 pasal 3, maka peneliti menyimpulkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Pemerintah Desa Wonoharjo berhasil dilakukan dengan baik karena dalam pelaksanaannya secara keseluruhan mengacu pada ketentuan yang ada.

E. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian Pelaksanaan Program Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Pemerintah Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Wonoharjo secara keseluruhan seperti sosialisasi, survey lokasi, pembentukan kepanitiaan, pendataan dan pengumpulan data fisik dan data yuridis sampai dengan pengumuman dan pembagian sertifikat yang telah diterbitkan dilaksanakan dengan baik.
2. Hambatan yang dialami adalah seperti masih kurangnya pemahaman masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, terdapat sengketa tanah dalam survey lokasi calon penerima PTSL, hasil data fisik dan data yuridis yang didapatkan seperti luas tanah tidak sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), surat-surat tanah yang dikumpulkan tidak lengkap, dalam sertifikat yang telah diterbitkan ada data yang tidak sesuai dengan SPPT seperti nama pemilik dan luas tanah.

3. Upaya yang dilakukan seperti melakukan sosialisasi ulang, menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi dan melanjutkan proses PTSL, untuk data hasil ukur yang tidak sesuai dengan SPPT mengikuti data hasil ukur terbaru mengacu ke data yang ada dalam SPPT, meminta kelengkapan surat-surat bidang tanah yang belum terkumpulkan, terkait data sertifikat yang tidak sesuai dengan SPPT Pemerintah Desa Wonoharjo membuat data sertifikat yang benar dan meminta Badan Pertanahan Nasional untuk membuat ulang sertifikat dengan data yang sudah disediakan dari hasil peninjauan ulang.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat peneliti berikan yaitu :

1. Untuk terciptanya keberhasilan dalam Pelaksanaan Program Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap keberhasilan-keberhasilan indikator aspek kajian dalam pendaftaran tanah seperti sosialisasi, survey lokasi, pendataan dan pengumpulan data fisik dan data yuridis serta pengumuman dan pembagian sertifikat tanah harus dipertahankan.
2. Untuk mengatasi hambatan yang dialami agar dapat diminimalisir, sebaiknya Pemerintah Desa Wonoharjo lebih meningkatkan kemampuan Sumberdaya Perangkat Desa yang ada dengan tujuan untuk memperluas dan mempertajam kemampuannya.
3. Dengan adanya hambatan /permasalahan yang terjadi saat Pelaksanaan Program Nasional Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap oleh Pemerintah Desa Wonoharjo diharapkan bisa menjadi acuan/tolak ukur dalam pelaksanaan PTSL kedepan sehingga pelaksanaan PTSL dapat terlaksana dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku-buku

- Gunawan Imam. 2015. *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*. Jakarta : Cetak ketiga. PT. Bumi Nusantara.
- Kotler, Philip. 2008. *Manajemen Pemasaran*. Jilid 1, Jakarta : PT. Indeks Kelompok Gramedia.
- Sembiring Joses Jimmy. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Tehupeiiori Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Swadaya Grup.

Un Habitat. 2009. *Sosialisasi dan Kampanye Penyadaran Publik*. Jakarta.

b. Dokumen-dokumen

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016

Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistem

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.