

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA BANGSONGAN KECAMATAN KAYEN KIDUL KABUPATEN KEDIRI

Ardeta Nabil Az Zaidan Musafirin, Nurbaedah

Magister Hukum, Universitas Islam Kediri, Kediri, Indonesia

Nama Email: nabilazzaidan00@gmail.com , nurbaedah@uniska-kediri.ac.id

ABSTRAK

Kepastian hukum di bidang pertanahan ini akan dapat terjamin apabila setiap kegiatan pertanahan dapat berjalan dengan lancar. Salah satu kegiatan dalam program pertanahan yang sekarang masih dilakukan adalah pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini dilakukan agar para calon pemegang hak milik atas tanah yang akan didaftarkan, mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut. Mahalnya biaya sertifikasi tanah mengakibatkan banyaknya masyarakat yang belum mensertifikatkan, sehingga pemerintah mengadakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mensiati hal tersebut. Dengan biaya yang sangat murah diharapkan pada tahun 2023 semua tanah di Indonesia bersertipikat. Tujuan dalam penelitian ini adalah : (1) Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Bangsongan Kecamatan Kayen Kidul Kabupaten Kediri; (2) Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang ada dalam pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Desa Bangsongan Kecamatan Kayen Kidul Kabupaten Kediri. Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan *juridic empiris*, yaitu sebuah metode penelitian hukum dengan mengumpulkan data tidak saja studi kepustakaan tetapi juga penelitian lapangan dengan masyarakat secara riil atau nyata. Hasil penelitian disimpulkan bahwa : (1) Bahwa secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Bangsongan, Kecamatan Kayen Kidul, Kabupaten Kediri dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercapainya target yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang untuk tahun 2023 yaitu 1.606 bidang tanah, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala. (2) Pelaksanaan PTSL di Desa Bangsongan, Kecamatan Kayen Kidul, Kabupaten Kediri ditemukan masalah yaitu obyek tanah dalam penjaminan di perbankan, jangka waktu pengumuman data fisik dan yuridis yang ternyata bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Surat Pernyataan Kepemilikan dengan Itikad Baik sebagai pengganti akta peralihan yang merupakan akta dibawah tangan, penundaan pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah, sumber daya manusia yang kurang khususnya petugas ukur yang menyebabkan lambatnya proses PTSL, bukti kepemilikan (letter C) hilang yang mengakibatkan pengukuran bidang tanah tidak dapat berjalan dengan lancar karena pemilik tanah tidak berada ditempat untuk menunjukkan batas dan memberikan persetujuan batas tanah.

Kata Kunci : pendaftaran tanah PTSL.

ABSTRACT

Legal certainty in the land sector will be guaranteed if every land activity can run smoothly. One of the activities in the land program that is still being carried out is land registration. This land registration is carried out so that prospective holders of ownership rights over the land to be registered can obtain legal certainty over the land. The high cost of land certification has resulted in many people who have not certified it, so that the government holds a Complete Systemative Land Registration to prevent this. At a very low cost, it is expected that by 2023 all land in Indonesia will be certified. The objectives of this research are: (1) To identify and analyze the implementation of land registration through complete systematic land registration in Kediri Regency; (2) To identify and analyze the obstacles that exist in land registration through a complete systematic land registration in Kediri Regency. The approach to the problem in this study uses the approach method used in this study using the empirical juridical approach, namely a legal research method by collecting data not only from literature studies but also field research with real or real communities.

The results of the study concluded that: (1) In general, the implementation of Complete Systematic Land Registration in Bangsongan Village, Kayen Kidul Distrik, Kediri Regency has been running well. This can be proven by the

achievement of the target set by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning for 2023, namely 1.606 land parcels, although there are still some obstacles or obstacles in the field.. (2) The implementation of PTSL in Bangsongan Village, Kayen Kidul Distrik, Kediri Regency found problems, namely land objects under guarantee in banks, the time period for the announcement of physical and juridical data which turned out to be contrary to Government Regulation No. hands, postponement of payment of Transfer of Land Rights, inadequate human resources, especially measuring officers which caused the slow PTSL process, lost proof of ownership (letter C) which resulted in the measurement of land parcels not running smoothly because the land owner was not there to show the boundaries and provide land boundary approval.

Keywords: land registration, PTSL

A. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah merupakan program penting dalam pelaksanaan UUPA, dalam pendaftaran tanah ini digunakan demi mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti sah bagi pemegang hak milik tanah yang akan didaftarkan. Sebelum pemilik tanah mendapatkan hak atas tanahnya, maka dia harus mendaftarkan tanah tersebut dengan melalui beberapa proses atau kegiatan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah saat ini.

Pengertian pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) adalah: “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”.¹

Sehubungan dengan pelaksanaan ketentuan Peraturan Pemerintah di atas, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri selaku instansi berwenang dalam pendaftaran tanah di wilayah tersebut, telah melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran itu pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, daerah demi daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta dasar pendaftaran.²

Implementasi dari pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL). PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.³

PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun

¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

² Maria S. W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Ctk. Keempat, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 201

³ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pelaksanaan PTSL merupakan langkah Pemerintah ingin memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam menguasai suatu bidang tanah. PTSL yang mulai dilaksanakan berbeda dengan program pemerintah sebelumnya seperti Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project (LMPDP)* atau Proyek Adjudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona). PTSL berbeda dengan program-program sebelumnya karena Presiden memantau, mengevaluasi bahkan berperan langsung dalam pembagian sertifikatnya kepada masyarakat.⁴

Pelaksanaan PTSL secara umum terdapat penyimpangan dengan proses pendaftaran tanah yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997, khususnya terkait administrasi yang tidak perlu adanya akta peralihan. Selain itu, permasalahan lainnya antara lain penundaan pembayaran pajak atas tanah yang dapat dilakukan dikemudian hari, sumber daya manusia yang belum maksimal, tanah yang sedang dijaminkan, serta tanah yang masih dalam sengketa

Salah satu daerah di Indonesia yang mengikuti PTSL yaitu Kabupaten Kediri. Kabupaten Kediri yang terletak di Provinsi Jawa Timur dengan luas wilayah 1.552 km² dengan jumlah 26 kecamatan, 1 kelurahan, dan 343 desa.⁵ Pada tahun 2023 BPN Kabupaten Kediri pada program PTSL untuk target sebanyak 51.308 hingga 84.887 sertifikat dan pengukuran atau peta bidang tanah, dan secara target kerja cetak sertifikat sudah diangka 96 persen penyelesaian, dan yang pasti untuk akhir tahun ini secara keseluruhan akan kami distribusikan ke masyarakat.

Dari uraian di atas maka penulis ingin membahas mengenai pendaftaran tanah sistematis oleh kantor Pertanahan Kabupaten Kediri yang sedang dilakukan dengan

menggunakan program PTSL maka perlu diadakan penelitian terkait pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri dan mengetahui problematika pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Kediri dan upaya penyelesaiannya, maka penulis tertarik untuk menyusun Tesis berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Kediri.

B. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu, sebuah metode penelitian hukum dengan mengumpulkan data tidak saja studi kepustakaan tetapi juga penelitian lapangan dengan masyarakat secara riil atau nyata.⁶

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu jenis penelitian *deskriptif*, yaitu tujuannya untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.⁷

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri. Adapun penelitian ini dipilih di wilayah Desa Bangsongan, Kecamatan Kayen Kidul, Kabupaten Kediri tersebut karena untuk mengetahui sejauh mana tanah yang sudah didaftarkan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kediri.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data antara lain:

a. Studi Kepustakaan

Merupakan kegiatan mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat

⁴ Dian Aries M., *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Bhumi, Volume 4 Nomor 1 Mei 2008, hlm 90

⁵ Badan Pusat Statistik Kabupaten Kediri, *Statistik daerah Kabupaten Kediri*, 2020, hlm. 1

⁶ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Sripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 63

⁷ Moh. Nazir, 2003, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Ghalia Indonesia, hlm. 1

memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh penelitian.⁸

b. Wawancara/ interview.

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi, hasil dari wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi.⁹

5. Teknik Analisis Data

Cara yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara menggunakan analisis metode *kualitatif* yang tidak mendasarkan penelitiannya pada pengumpulan data dari lokasi yang luas dengan respon yang banyak dan dengan keterangan jawaban yang banyak, namun tidak demikian tetapi ukurannya berdasarkan kenyataan yang bersifat global (umum). Sehingga walaupun lokasinya terbatas, respondenya sedikit, jika data-data yang didapat itu kenyataan yang berlaku, maka data-data tersebut sudah cukup membuktikan kebenarannya. Adapun pengambilan kesimpulan dalam penelitian ini memakai metode *induktif*, merupakan metode penarikan kesimpulan dari suatu hal yang bersifat khusus ke umum.¹⁰

C. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Bangsongan, Kecamatan, Kayen Kidul, Kabupaten Kediri

PTSL merupakan program yang ditawarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kediri kepada semua desa yang berada di Kabupaten Kediri. Kepala BPN Kabupaten Kediri Eko Priyanggodo mengemukakan dalam program Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) tahun 2023, total proses pengajuan yang dikerjakan sebanyak 51.308 hingga 66.313 sertifikat,

yang tersebar di 103 desa di Kabupaten Kediri.¹¹

Terkait dengan kuota PTSL Tahun 2023, BPN Kabupaten Kediri mendapat jumlah yang sama seperti PTSL Tahun 2020, sebesar 51.308 bidang tanah.

Kepala Desa Bangsongan Kecamatan Kayen Kidul, Bapak Supardi, menjelaskan bahwa Desa Bangsongan merupakan salah satu desa yang mengikuti PTSL. Hasil wawancara dengan Bapak Supardi, PTSL merupakan program Pemerintah yang bersifat penawaran sehingga ketika suatu desa yang sudah ditawarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri namun menolaknya tidak akan mendapatkan sanksi dari Pemerintah. Desa Bangsongan mengajukan desanya untuk mengikuti PTSL karena Desa Bangsongan dengan jumlah pemohon 1.606 bidang dan beberapa bidang tanah wakaf masyarakat. Desa Bangsongan, Kecamatan Kayen Kidul, sehingga program PTSL ini dinilai sebagai bentuk kepedulian Pemerintah Daerah Kabupaten Kediri, khususnya dalam hal kepemilikan sertifikat tanah.¹²

Adapun proses tahapan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri meliputi:

- 1) Persiapan (Sosialisasi dan Penyuluhan, Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap);
- a. Sosialisasi dan Penyuluhan

Sosialisasi dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri untuk memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media.

Dalam realitanya, sosialisasi dan Penyuluhan merupakan tahapan pertama yang dilakukan dalam pelaksanaan PTSL. Hal ini dilakukan pada Bulan Januari akhir sampai dengan Maret yaitu bulan pertama dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2023.

Sosialisasi dan penyuluhan dilakukan oleh sebagian tim pelaksana PTSL dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kediri yang sudah berpengalaman dan dibantu oleh aparat desa serta bagian yang

⁸ M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 101

⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 57

¹⁰ Amirudin Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 68

¹¹ republika.co.id/berita/bpn-serahkan-13882-sertifikat-tanah-di-kediri, diakses tanggal 21 November 2025

¹² Wawancara dengan Kepala Desa Bangsongan, tanggal 22 November 2025

menangani PTSL di suatu desa tertentu yang telah dibentuk (panitia PTSL per desa).

Penyuluhan PTSL ini dilakukan di Balai Desa dengan mengundang seluruh masyarakat yang memenuhi kompetensi subjek PTSL serta melalui beberapa media seperti surat kabar dan internet. Penyuluhan secara umum dilakukan di Balai Desa sedangkan untuk pelaksanaannya dilakukan per kedukuhan atau per desa. Tim 2 merupakan Tim Pelaksana PTSL yang meliputi 5 (lima) Desa yaitu 3 (tiga) Desa di Kecamatan Semen yaitu Desa Pagung, Desa Titik, Desa Bobang, dan 1 (satu) Desa di Kecamatan Mojo yaitu Desa Ngadi, dan 1 (satu) desa Kecamatan Ngadiluwih yaitu Desa Dukuh.

Dalam proses sosialisasi dan penyuluhan, masyarakat sangat antusias dengan diadakannya program PTSL ini. Penyuluhan dilakukan dengan metode diskusi yaitu adanya tanya jawab dari pemberi materi dan masyarakat yang menerima materi. Misalnya masyarakat yang kurang paham terhadap terselenggaranya PTSL, hal-hal yang berkaitan dengan turun waris apa saja syaratnya, hal-hal yang berkaitan dengan konversi apa saja syaratnya, dan pertanyaan seputar apa saja yang perlu disiapkan guna melengkapi persyaratan serta bagaimana bila terjadi perbedaan antara nama yang di persil dengan nama yang tertera di Kartu Tanda Penduduk (KTP). Hal ini dilakukan oleh masyarakat guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum serta pemahaman masyarakat dalam melaksanakan program PTSL.

Sosialisasi dan Penyuluhan dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu secara umum dan khusus. Pelaksanaan sosialisasi dan penyuluhan secara umum dilakukan di Balai desa. Dalam hal ini sosialisasi dan penyuluhan dilakukan secara keseluruhan. Sedangkan, pelaksanaan sosialisasi dan penyuluhan secara khusus dilakukan di perkedukuhan. Hal ini dilakukan karena kurangnya masyarakat dalam memahami materi yang disampaikan pada saat sosialisasi dan penyuluhan secara umum, waktu yang kurang memenuhi, serta banyaknya masyarakat yang bertanya sehingga dalam menjawab membutuhkan waktu lebih dari yang ditentukan. Penyuluhan secara khusus dapat dilakukan lebih dari satu kali. Hal ini

dilakukan guna memahami masyarakat terkait pelaksanaan PTSL.

b. Penetapan Lokasi dan Jumlah Bidang

Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal panitia dan Satgas (satuan Petugas). Dalam hal ini, Kabupaten Kediri menetapkan lokasi pelaksanaan PTSL dengan 30 (tiga puluh) Desa yang tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Kediri.

Dalam tahapan ini jangka waktu yang dibutuhkan dalam melaksanakan penetapan lokasi kurang lebih sekitar satu bulan dan pelaksanaan PTSL sudah dapat memenuhi penetapan lokasi sesuai dengan jangka waktu yang dibutuhkan.

2) Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2020. Hal ini didukung dengan dikeluarkannya SK (Surat Keputusan) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dan susunan Panitia Ajudikasi tersebut memuat Ketua Panitia, Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agrarian, Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria, Sekretaris, Kepala Desa dan anggota yang dapat ditambah apabila diperlukan.

3) Pengumpulan dan pengolahan Data Yuridis bidang tanah;

Berdasarkan hasil yang diteliti dilapangan, Pengambilan dan pengumpulan data yuridis dilakukan pada Bulan Maret dan dilakukan di desa-desa yang menjadi obyek PTSL terhadap para peserta PTSL. Dalam hal ini yang melakukan pengambilan dan pengumpulan data yuridis adalah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri yang menjadi panitia dan Satuan Petugas Yuridis (Satgas Yuridis). Panitia Ajudikasi Percepatan juga dibantu oleh POKMAS (Kelompok Masyarakat) sehingga pelaksanaan PTSL pada tahapan ini sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017, data yuridis yang diinventarisasi/terkumpul dilakukan analisis

oleh Panitia Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta PTSL dengan tanah obyek PTSL. Data yuridis yang sudah diperoleh di bentuk secara normatif untuk mengetahui apakah Letter C yang digunakan sebagai salah bukti kepemilikan masih ada, sudah atau belum turun waris dan/atau sudah terjadi pengalihan hak atas tanah. Data Yuridis yang dihasilkan berisi surat permohonan biasa, lampiran-lampiran permohonan dan surat keterangan model A, surat pernyataan, dan petikan daftar Letter C serta fotokopi Letter C desa.

Pengumpulan Data Yuridis yang dilakukan sudah sesuai dengan yang ada di Peraturan yang berlaku, yaitu pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah dengan menggunakan formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta PTSL. Kemudian di buat dalam bentuk rekapitulasi data isian inventarisasi dan identifikasi PTSL.

4) Pengambilan Data fisik;

Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Penentuan data fisik melalui pengukuran oleh Satgas Fisik (Satuan Petugas Fisik) secara per bidang sesuai dengan data yuridis yang telah diperoleh perdesa/perkedudukan/perkelurahan.

Dalam hal ini yang melakukan pengukuran adalah tender yang menang. Tender adalah suatu rangkaian kegiatan penawaran yang bertujuan menyeleksi, mendapatkan, menetapkan serta menunjuk perusahaan mana yang paling pantas dan layak untuk mengerjakan suatu paket.¹³

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa, Tender dilakukan dengan Pelelangan Umum dan Pelelangan Sederhana yang dapat dilakukan dengan penunjukan langsung, pengadaan langsung dan kontes atau sayembara. Dalam hal ini tender

dimenangkan dengan cara pelelangan umum dengan kontes atau sayembara.

Dalam pengukuran yang dilakukan di Kabupaten Kediri sekitar 98% guna pelaksanaan PTSL menggunakan metode pengamatan satelit yaitu dengan menggunakan GPS. Hasil dari pelaksanaan pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah dituangkan dalam Gambar Ukur (GU) atau Surat Ukur.

5) Pemeriksaan tanah;

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Hal ini dilakukan dengan cara mengakui informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta PTSL, membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (peta bidang tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis yang menghasilkan K1, K2, K3, dan K4. Hasil Pemeriksaan tanah dibuatkan dalam berita Acara/risalah pemeriksaan tanah sesuai peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007. Hasil pemeriksaan tanah dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri mayoritas merupakan K1 (tanah tersebut statusnya clean dan clear sehingga dapat diterbitkan sertipikat) dan sebagian sangat kecil merupakan K3. Hal ini dapat dimisalkan dari 20.000 bidang tanah 99,9% merupakan K1, sedangkan sisanya sekitar 0,1% merupakan K3 (status subyek tanahnya belum memenuhi syarat sehingga hanya dicatat dalam daftar tanah).

6) Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah;

Dalam hal sebelum dilakukannya pengumuman maka akan diterbitkan sebuah Surat Keputusan yang bersifat konkrit, individual dan final yaitu Surat Keputusan Pemberian Hak dan Surat Keputusan Pengakuan Hak. Apabila telah didapatkan Letter C maka akan dikeluarkan Surat Keputusan Pengakuan Hak yang berisi Subjek Hukum, Obyek, dan Hak apa yang tertera di dalamnya. Pemeriksaan tanah

¹³<http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-tender-proyek/diakses pada tanggal 8 Nopember 2020>

diadakan guna mengetahui apakah ada perbedaan tanah data yuridis dan data fisik, apabila terdapat perbedaan diantara keduanya maka yang digunakan adalah data yang ada di Kantor Pertanahan. Sehingga hal ini sudah sesuai dengan realita yang terjadi dalam tahapan pelaksanaan PTSL.

7) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis;

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya Sertifikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor desa/kelurahan dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan. Hal ini merupakan perbedaan yang sangat signifikan antara PTSL dengan pendaftaran tanah sistematis biasa terkait jangka waktu. Apabila dalam waktu 14 hari ada yang merasa keberatan maka data mengajukan keberatan atau dapat menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), namun apabila selama dalam jangka waktu 14 hari tidak ada sanggahan maupun keberatan maka akan diterbitkan sertifikat yang kemudian disahkan pada hari ke 15. Tahapan ini merupakan implementasi asas publisitas pendaftaran tanah.

8) Pembukuan Hak atas Tanah;

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional pembukuan hak atas tanah meliputi:

- a. Panitia Ajudikasi Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Buku Tanah;
- b. Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Buku Tanah.

Dalam realita yang terjadi sudah sesuai dengan apa yang tercantum dalam peraturan tersebut karena data yuridis akan dituangkan dalam buku tanah dan data fisik akan dituangkan dalam surat ukur yang kemudian Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani buku tanah.

9) Penerbitan dan Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah;

Panitia Ajudikasi Bidang Yuridis akan menyiapkan atau mencetak Sertifikat Hak Atas Tanah yang kemudian Kepala Kantor Pertanahan akan menandatangani sertifikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan Sertifikat kepada Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan. Kemudian Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah kepada pemegang hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan sertifikat.

Dalam hal ini, realita yang terjadi program Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) tahun 2023, total proses pengajuan yang dikerjakan sebanyak 51.308 sertifikat, yang tersebar di 57 desa di Kabupaten Kediri. Sementara yang telah jadi dan diserahkan kepada warga adalah sebanyak 13.882 sertifikat sedangkan yang lainnya belum dapat dilakukan karena masih adanya beberapa kendala.¹⁴

Kendala tersebut akan berbeda setiap desa. Ada beberapa desa belum dapat dilakukan penyerahan sertifikat sama sekali karena desa tersebut belum siap menerima berkas-berkas persyaratan PTSL dan ada masalah internal administrasi desa tersebut, sedangkan untuk Desa lainnya belum dapat dilakukan penyerahan sertifikat karena masih ada data yuridis yang belum lengkap sehingga Panitia merasa kesulitan dalam mencapai target penyerahan sertifikat. Akan tetapi, sertifikat akan tetap diberikan kepada peserta PTSL, hanya saja melebihi batas waktu yang ditentukan.

Untuk itu maka Panitia Ajudikasi Percepatan melakukan beberapa strategi agar target PTSL tercapai dan tetap sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu;

- a. 1 (satu) Tim Satgas di lapangan membangun kerjasama dengan Aparat Desa dan POKMAS (Kelompok Masyarakat) dalam pendataan dan pemeriksaan blangko permohonan. Apabila ada sebidang tanah yang ingin mengajukan permohonan pendaftaran PTSL merupakan tanah waris maka timSatgas dibantu oleh Kecamatan.

¹⁴ <https://republika.co.id/berita/qhsgxb349/bpn-serahkan-13882-sertifikat-tanah-di-kediri>

- b. Dalam hal perolehan data fisik, tim Satgas fisik dibantu oleh POKMAS (Kelompok Masyarakat) dalam teknis pengukuran. POKMAS membantu agar tercapainya kesesuaian antara nama, nomor data, nomor persil.

Pengukuran bidang tanah yang menjadi obyek PTSL di Kabupaten Kediri dilaksanakan pada Bulan Februari dan berakhir pada Bulan Maret. Dalam hal ini pengukuran yang merupakan bagian dari tahapan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri sudah sesuai dengan Juknis Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017.

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri dalam memenuhi asas-asas pendaftaran tanah yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

1. Asas Sederhana

Fakta yang terjadi dalam praktik, ditemukan bahwa asas mudah dan dapat dipahami hanyalah pada aturan prosedurnya (untuk kegiatan PTSL belum dapat selesai secara tepat waktu baik data yuridis maupun data fisik) sehingga tujuan dari asas sederhana itu sendiri belum bisa tercapai. Makna sederhana dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dipahami sebagai suatu tindakan atau perbuatan yang hemat dan tuntas.¹⁵ Hal tersebut harusnya dipahami sebagaimana maksud hemat dalam arti efisien baik biaya, waktu dan prosedurnya, sedang tuntas dapat dipahami sebagai suatu perbuatan atau tindakan yang efektif yaitu tidak berbelit-belit dan prosedurnya terlaksana dengan baik sehingga terlihat hasilnya (baik juga).

2. Asas Aman

Dalam pelaksanaan PTSL sampai sekarang masih belum dapat dipastikan terwujudnya asas aman karena pada praktiknya penerapan asas aman baru dapat terlihat apabila ada suatu kasus yang terjadi kesalahan pengetikan tempat obyek tanah, atau nama subyek tanah bahkan luas obyek tanah yang tercatat atau tertera dalam

sertifikat, dalam hal ini ditemukan setelah akan dilaksanakan pada transaksi selanjutnya di hadapan PPAT sedangkan dalam pelaksanaan PTSL belum berlangsung penyerahan sertifikat kepada pemohon.

Apabila sertifikat sudah diserahkan kepada pemohon PTSL dan pemohon selanjutnya akan melakukan transaksi dengan tanah yang sudah didaftarkan dengan PTSL ternyata terjadi kesalahan ketik atau penulisan yang demikian secara keamanan tetap aman seperti halnya tanah diukur ulang setelah akan dilakukan pemecahan atau pembangunan sepanjang tidak ada suatu permasalahan yang ditemukan, akan tetapi hal tersebut tetap saja tidak bisa dikatakan sebagai suatu yang teliti atau cermat dan apakah kasus yang demikian bisa dikatakan sebagai bentuk jaminan hukum. Oleh karena itu dalam melaksanakan percepatan PTSL harus tetap mengutamakan asas aman (teliti dan cermat dalam pengerjaannya) agar tidak menyebabkan kesalahan akibat human error.

3. Asas Terjangkau

Secara program, pelaksanaan PTSL sudah memenuhi asas terjangkau karena pada dasarnya program PTSL ini dibuat secara gratis dalam hal pendaftaran dan pengukuran, artinya masyarakat yang menjadi subyek PTSL sudah sangat diringankan bebannya. Pengukuran merupakan biaya yang paling mahal yang harus dikeluarkan oleh pemohon pendaftaran tanah, dalam hal ini Pemerintah Pusat sudah sangat membantu meringankan biaya yang seharusnya dikeluarkan oleh si pemohon pendaftaran tanah. Pemohon PTSL hanya tinggal membayar biaya-biaya untuk syarat mengikuti proses pendaftaran dan pengukuran (biaya administrasi seperti materai, surat pernyataan, surat keterangan waris, dsb), kemudian ada biaya patok (batas tanah) yang dibebankan kepada pemohon, dan yang terakhir ada biaya peralihan (dalam hal waris, BPHTB ditanggung oleh ahli waris). Sehingga pelaksanaan PTSL sudah memenuhi asas terjangkau dalam hal biaya pendaftaran tanah.

4. Asas Mutakhir dan Terbuka

Dalam pelaksanaan PTSL asas mutakhir berjalan baik karena adanya pembaruan terus menerus mengenai data tanah sampai jangka waktu yang ditentukan dalam pelaksanaan PTSL, sedangkan untuk asas terbuka sepertinya kurang baik dalam

¹⁵ <https://kbbi.web.id/sederhana> diakses pada tanggal 20 November 2025 pada pukul 09.11 WIB

penerapannya karena pada program PTSL ini tidak bersifat terbuka bagi publik hanya terbuka bagi orang-orang yang menjadi pemohon PTSL, hal ini dialami oleh peneliti ketika ingin melihat dan mengetahui data-data bidang tanah yang menjadi obyek PTSL. Penulis disarankan untuk memperoleh data ke desa yang menjadi sasaran PTSL akan tetapi pihak desa mengatakan bahwa yang memiliki data terkait PTSL hanyalah BPN Kediri.

2. Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui PTSL di Kabupaten Kediri dan Upaya Penyelesaiannya

Ada beberapa permasalahan yang timbul dari pelaksanaan PTSL dapat berupa batas tanah, obyek sedang dijaminkan di bank, dan obyek sudah bersertifikat namun didaftarkan kembali. Ketika dalam proses pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri timbul suatu permasalahan maka bidang tersebut akan ditunda hingga masalah tersebut terselesaikan. Dalam hal ini peran desa sangat diperlukan karena pihak desa yang menyaring obyek-obyek yang bermasalah ataupun tidak.

Berikut merupakan problematika dan upaya penyelesaiannya yang ditemukan dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri:

a. Obyek Tanah dalam Penjaminan di Perbankan

Terkait permasalahan berkaitan dengan obyek yang dijaminkan di bank maka Pemohon akan dimintakan surat pernyataan bahwa setelah sertifikat tersebut telah ditebitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri maka pemohon harus bersedia mengembalikan lagi ke perbankan. Biasanya, sertifikat tanah akan diberi tanda tertentu sebagai bentuk adanya penjaminan obyek tersebut. Penyerahan juga tidak diberikan kepada pemilik tanah melainkan akan diberikan kepada pihak bank sebagai kreditur.

b. Jangka waktu pengumuman data fisik dan yuridis

PTSL memberikan kemudahan dan keringanan kepada

masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah. Pengumuman terkait kepemilikan tanah dalam program PTSL hanya 14 hari kalender dan tidak memerlukan akta peralihan. Akta peralihan diubah dengan surat pernyataan pengakuan tanah. Legalitas yang diberikan juga sama sehingga tidak perlu diragukan lagi kepastian hukum yang ada. Meskipun hanya 14 hari kalender untuk pengumuman kepemilikan tanah, sengketa yang dimunculkan akan mudah diatasi karena program ini bersifat serentak. Sertifikat tanah yang diterbitkan dari proses PTSL tidak ada perbedaan dengan sertifikat yang diterbitkan secara sporadik. Pengumuman data fisik dan data yuridis yang dipercepat merupakan bentuk lain penyimpangan aturan dalam PP 24 Tahun 1997. Pengumuman merupakan implementasi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah. Pengumuman data fisik dan data yuridis dalam pelaksanaan PTSL hanya 14 hari kalender berdasarkan ketentuan Permen Agraria No 6 Tahun 2018. Pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 hari kalender dianggap cukup karena kegiatan PTSL merupakan kegiatan besar dan diketahui oleh orang banyak sehingga ketika ada pihak yang tidak setuju akan data tersebut dapat langsung mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan.

Jangka waktu 14 hari kalender memang tergolong singkat dan efisien mengingat bahwa PTSL merupakan kegiatan pemerintah yang memiliki target setiap periodenya. Namun, permasalahan muncul ketika aturan tersebut bertentangan dengan aturan yang di atasnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang memberikan jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis untuk tanah yang belum bersertifikat selama 60 hari kerja. Berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferior* maka aturan yang

digunakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena memiliki kedudukan yang tinggi bila dibandingkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018.

c. Surat Pernyataan Kepemilikan dengan Itikad Baik

Bahwa Permen Agraria No 6 Tahun 2018 telah menyampingkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Bentuk pengecualian dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam pelaksanaan PTSL yaitu tidak menggunakan akta peralihan ketika memang ada peralihan hak atas tanah sebelumnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang dialihkan wajib menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, untuk mengefisienkan waktu dan administrasi maka akta tersebut diganti dengan surat pernyataan kepemilikan tanah bermaterai yang dibuat oleh Pemohon. Sebenarnya akta PPAT menjadi salah satu upaya Pemerintah memberikan kepastian hukum adanya peralihan hak atas tanah karena akta yang diterbitkan oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Selain itu, dengan penerbitan akta tersebut juga membantu pemerintah dalam penarikan pajak peralihan hak atas tanah karena tidak boleh dilakukan penandatanganan akta peralihan sebelum pajak peralihan dibayarkan.

Sehingga ketika pemohon tidak dapat membuktikan bukti peralihan kepemilikan tanah karena tidak memiliki atau tidak lengkap maka diganti dengan membuat surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik. Hal ini sesuai dengan Pasal 22 ayat 2 Permen Agraria No 6 Tahun 2018 yang menyebutkan bahwa “Dalam hal bukti kepemilikan tanah

masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan”.

Surat pernyataan tersebut dibuat oleh Peserta PTSL dengan disaksikan oleh dua orang saksi dari lingkungan sekitar yang tidak memiliki hubungan darah dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan biasanya yang menjadi saksi adalah perangkat desa. Surat pernyataan yang menggantikan akta peralihan ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta PPAT karena dibuat sendiri oleh pemohon dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Surat tersebut hanya merupakan surat dibawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian lemah bila dibandingkan akta otentik sehingga suatu saat dapat dipermasalahkan oleh orang lain yang mampu membuktikan sebaliknya.

Surat pernyataan tersebut harus menyatakan bahwa memang tidak ada pihak yang keberatan atas tanah yang dimiliki dan tidak dalam sengketa, serta menyatakan bahwa tanah tersebut bukan merupakan aset pemerintah dan bukan kawasan hutan.¹⁶ Surat pernyataan tersebut disaksikan oleh dua orang dan memang dibuat berdasarkan keterangan yang sebenarnya. Sehingga ketika Pemohon ternyata dikemudian hari ditemukan terdapat itikad buruk terhadap kepemilikan tanah tersebut maka akan dikenakan sanksi perdata dan pidana. Sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri tidak akan ikut bertanggung jawab atas hal tersebut.

d. Penundaan Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah

¹⁶ Pasal 22 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pengecualian lainnya yaitu adanya penundaan pembayaran pajak peralihan tanah seperti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh). Pajak Peralihan HAT merupakan kewajiban setiap pemohon dalam mengalihkan tanahnya. Pasal 33 Permen Agraria 6 Tahun 2018 memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan PTSL karena masyarakat yang belum mampu untuk membayar PPh dan BPHTB dapat membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Kelemahan pasal tersebut yaitu Permen Agraria No 6 Tahun 2018 belum menjelaskan terkait mekanisme penagihan dan jangka waktu penundaan pembayaran pajak tersebut. Pasal 33 hanya menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar PPh dan BPHTB yang terhutang secara periodik dalam waktu 3 bulan kepada Bupati atau Walikota dan apabila terdapat peralihan hak atau perubahan atas buku tanah dan sertifikat tanah hanya dapat dilakukan ketika Pemohon tersebut telah melunasi PPh dan BPHTB yang terhutang tersebut.

Dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri memiliki kewajiban untuk mengirimkan data tersebut kepada Bupati terkait pajak terutang tersebut setiap 3 bulan. Apabila Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri tidak tertib administrasi terkait hal pelaporan pajak terutang ini maka Pemerintah Daerah dan Pusat akan mengalami kerugian. Selain itu, perlu adanya aturan yang jelas dan khusus terkait pajak terutang (PPh dan BPHTB terutang) dalam pelaksanaan PTSL sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dikemudian hari.

Pada dasarnya pembiayaan terkait pelaksanaan PTSL telah diatur dalam Surat Keputusan Bersama Menteri ATR/Ka. BPN, Mendagri,

dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-31671A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Pembiayaan yang diatur dalam surat tersebut yaitu untuk kegiatan penyiapan dokumen, pengadaan patok dan mateari, dan kegiatan operasional petugas kelurahan/desa. Sedangkan biaya BPHTB dan PPh tidak dijelaskan dalam surat tersebut.

Pajak peralihan memang cukup memberatkan masyarakat ketika ada peralihan hak atas tanah sehingga, khusus pelaksanaan PTSL sebaiknya terdapat pengecualian terkait pembayaran BPHTB dan PPh terkhusus untuk masyarakat yang kurang mampu. Pemerintah dapat memberikan pengurangan dan/atau keringanan terkait penarikan pajak tersebut bahkan dapat memberikan presentase nol persen terhadap perhitungan pajak. Hal ini dapat dilakukan dengan merevisi SKB 3 Menteri tersebut dengan memberikan pasal khusus terkait perpajakan.

e. Sumber daya manusia yang kurang

Permasalahan lain yang muncul dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri tersebut yaitu sumber daya manusia. Sumber daya manusia yang terpenting dalam pelaksanaan PTSL yaitu Petugas Ukur. Jumlah Petugas Ukur di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri yang sedikit dibanding dengan luas tanah di Kabupaten Kediri menyebabkan proses pengukuran di Kabupaten Kediri berlangsung lama.

Berdasarkan wawancara dengan Petugas Ukur, dapat diketahui bahwa satu tim petugas ukur yang terdiri dari dua orang dapat mengukur lima hingga sepuluh bidang tanah per harinya. Namun ketika letak tanahnya berjauhan maka satu hari hanya bisa mengukur lima bidang tanah. Tanah yang diukur di

Kabupaten Kediri didominasi oleh tanah yang cukup luas.

Proses pemetaan atau pengukuran, berdasarkan pemaparan petugas ukur, dapat diproyeksikan karena sumber daya manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri masih sedikit. Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri dapat memproyeksikan pengukuran tersebut dapat diberikan kepada Pihak Ketiga. Pihak ketiga dapat berupa Badan Usaha maupun Perorangan yang telah menjadi surveyor berlisensi. Tugas yang diberikan kepada pihak ketiga ini sejak pengukuran hingga menggambar peta bidang. Namun hal ini tidak dilakukan meskipun sumber daya manusia yang sedikit, Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri masih dapat mengupayakan sendiri tanpa bekerja sama dengan pihak lain.

- f. **Bukti Kepemilikan (Letter C) Hilang**
Letter C adalah Buku yang disimpan aparat desa biasanya sekretaris desa (Sekdes). Buku ini dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah karena tanah yang tercatat dalam buku tersebut sudah dikuasai bertahun-tahun, atas dasar itulah petugas Kantor Pertanahan atau BPN dapat melihat siapa yang berhak atas kepemilikan tanah yang belum bersertifikat disuatu desa. Sehingga apabila letter C hilang maka akan sangat sulit bagi pihak BPN untuk melaksanakan PTSL, karena Letter C merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat. Oleh karena itu, apabila Letter C hilang maka peserta PTSL harus terlebih dahulu mengurus kehilangan Letter C tersebut agar selanjutnya dapat memenuhi syarat utama pendaftaran PTSL.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai upaya terobosan dalam penyelenggaraan pendaftaran

tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah di seluruh Indonesia serta salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria segera terwujud. Di Kabupaten Kediri, sisa bidang tanah yang belum terdaftar kurang lebih 30% dan diharapkan dapat diselesaikan secepatnya dengan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Bahwa secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kediri dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercapainya target yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang untuk tahun 2023 yaitu 51.308 bidang tanah, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala.

- b. Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kediri ditemukan masalah yaitu obyek tanah dalam penjaminan di perbankan, jangka waktu pengumuman data fisik dan yuridis yang ternyata bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Surat Pernyataan Kepemilikan dengan Itikad Baik sebagai pengganti akta peralihan yang merupakan akta dibawah tangan, penundaan pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah, sumber daya manusia yang kurang khususnya petugas ukur yang menyebabkan lambatnya proses PTSL, bukti kepemilikan (letter C) hilang yang mengakibatkan pengukuran bidang tanah tidak dapat berjalan dengan lancar karena pemilik tanah tidak berada ditempat untuk menunjukkan batas dan memberikan persetujuan batas tanah.

E. DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Andrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika
- Amirudin Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers
- A. P Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Kediri, ***Statistik daerah Kabupaten Kediri***, 2025
- Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Bhumi, Volume 4 Nomor 1 Mei 2008
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Sripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju
- M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Maria S. W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Ctk. Keempat, Kompas, Jakarta, 2006
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju
- Moh. Nazir, 2003, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Ghalia Indonesia
- Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah* , Jakarta: Prenadamedia Group
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 57
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press)

Undang-Undang:

- Undang-undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria.
- PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

- PP No. 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, yang Mengatur Tentang Pendaftaran Tanah Sporadik.
- Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap