

**KAJIAN PROSES PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA UTARA**

The Study of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Process in the Land Office of North Minahasa Regency

Bagus Iryanto, Lucia C. Mandey, dan Caroline B. D. Pakasi

Ilmu Perencanaan Pembangunan Wilayah Program Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation and obstacles of Complete Systematic Land Registration (PTSL) at the Land Office of North Minahasa Regency. The study was conducted for 2 months, starting from April to May 2019. The research location was the North Minahasa Regency Land Office. This study used a qualitative analysis method with a descriptive approach. The data collected consisted of primary data and secondary data. Data collection was conducted through interview, observation, and study of documents. The results showed that the implementation of a complete systematic land registration at the North Minahasa Regency Land Office was carried out very well. This was shown by the success of PTSL in North Minahasa Regency. In 2017, 2,460 fields out of 2,500 targeted fields, could be classified into the K1 category (certified), while 40 other fields were included in the K3 Category (cannot be certified). In 2018 the target of PTSL increased to 5,500. 3,642 fields out of the target have been realized in the K1 category (certified), 224 fields included in the K3 category (cannot be certified), and 41 fields included in the K4 category (already certified). Constraints experienced by the North Minahasa District Land Office, namely: 1) Lack of adequate human resources, 2) Lack of adequate facilities and infrastructure, 3) Lack of community participation, and 4) Tax costs on land.

Keywords: Complete Systematic Land Registration, PTSL, Land Office, North Minahasa Regency

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Jaminan kepastian hukum atas tanah seringkali memicu terjadinya sengketa tanah di berbagai wilayah di Indonesia. Selain di kalangan masyarakat, baik antar keluarga, tak jarang sengketa tanah juga terjadi antar pemangku kepentingan (pengusaha, BUMN dan pemerintah). Hal itu membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai alat bukti atas tanah yang dimiliki.

Lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi permasala-

han tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Program PTSL ini merupakan cara atau inovasi pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal ini mendapatkan kemudahan berupa pinjaman uang di bank melalui pengadaian sertipikat. Program dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Ka. Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 6 tahun 2018 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No. 2 tahun 2018 (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, 2018). PTSL yang populer dengan istilah legalisasi aset/sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.

Legalisasi aset dimaksudkan sebagai proses administrasi pertanahan yang meliputi adjudikasi (pengumpulan data, data yuridis, pengumuman serta penetapan dan/atau penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah), pendaftaran hak atas tanah disertai dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kegiatan ini diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mensertifikasi aset berupa tanah belum bersertipikat milik (yang telah dimiliki/dikuasai) oleh perorangan atau badan hukum.

Dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan. Hal ini seperti yang dinyatakan dalam peraturan pemerintah pendaftaran tanah yang pertama kali yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang berlaku selama lebih dari 35 tahun, lebih kurang baru 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta bidang tanah hak (lihat penjelasan PP No. 24 Tahun 1997). Demikian juga dengan

berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 penyempurnakan dari PP No. 10 Tahun 1961, belum maksimal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dari 126 juta bidang tanah di Indonesia hanya 46 juta sudah terdaftar, ini artinya ada 80 juta bidang tanah yang belum terdaftar (Prayitno, 2017). Sementara pertumbuhan bidang tanah lebih dari 1 juta bidang per tahun (Van der Eng, 2016 dalam Wahyuni, 2017), apabila pendaftaran tanah dilakukan rutinitas seperti biasanya setahun kurang lebih 500 ribu bidang, membutuhkan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar seluruh Indonesia (Purbaya, 2017).

Pemerintah sekarang ini melalui Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kewenangan pendaftaran tanah telah berupaya untuk percepatan pendaftaran tanah dengan berbagai program/proyek dengan segala keterbatasannya. Program/proyek yang telah ada sebelumnya seperti, percepatan pendaftaran tanah melalui Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), Land Management and Policy Development Project (LMPDP) atau proyek adjudikasi, Larasita, dan Program Nasional Agraria (Prona) belum dapat mencapai target pendaftaran tanah di seluruh Indonesia (Mujiburohman, 2018).

Program prioritas PTSL yang diselenggarakan Kementerian ATR/BPN yang menargetkan 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025. PTSL adalah suatu hal yang sangat mendasar dalam kerja Kementerian ATR/ BPN, karena hampir 78,9% kegiatan agraria bertumpu pada pendaftaran dan pengukuran tanah ([Http://setkab.go.id](http://setkab.go.id), 2018). Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum program PTSL, serta untuk mengurangi sengketa Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan

jas, sumberdaya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana di perbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN, secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Semua ini untuk memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Dalam pandangan Prayitno (2017), untuk mempercepat program PTSL dilakukan beberapa terobosan diantaranya: (a) melibatkan pihak swasta dalam proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk; (b) mengatasi kekurangan petugas ukur Kementerian ATR/Ka. BPN; (c) mengundang partisipasi perusahaan swasta dalam bentuk program tanggung jawab sosial perusahaan/CSR; (d) mempersingkat masa pengumuman dari 1 bulan menjadi 14 hari (e) menyediakan mekanisme BPHTB terutang bagi masyarakat berpenghasilan rendah; (f) Surat keputusan bersama (SKB) Menteri ATR/Ka. BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi tentang pembiayaan persiapan PTSL.

Namun, dalam tataran implementasi, masih terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas. Demikian juga yang dialami oleh Kantor Pertanahan Minahasa Utara yang menargetkan PTSL sebanyak 2500 bidang pada tahun 2017 dan 5500 bidang pada tahun 2018, mengalami hambatan-hambatan seperti; 1) kekurangan Sumber Daya Manusia (SDM) khususnya juru ukur, 2) bukti kepemilikan yang tidak jelas riwayat tanahnya, 3) kurang partisipasi masyarakat, 4) lokasi medan yang berbukit-bukit, 5) jenis tanah yang ada di Minahasa Utara kebanyakan tanah-tanah pertanian dan 6) sulitnya mencari peserta untuk program PTSL ini. Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui sejauhmana pelaksanaan dan hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka penulis tertarik untuk

melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul: “Kajian Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara”.

Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada latar belakang diatas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian adalah:

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara?
2. Bagaimana hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara?

Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara.
2. Untuk menganalisis hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara.

Manfaat Penelitian

Sesuai dengan judul dan tujuan penelitian ini, maka manfaat yang diharapkan dapat terwujud dalam penelitian ini adalah bahwa secara teoritis, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan diskusi untuk pembahasan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hasil dari penelitian ini selanjutnya dapat pula menjadi sumbangan pemikiran bagi pelaksanaan PTSL sebagai agenda prioritas pemerintah yang sedang berjalan saat ini. Sedangkan secara praktis, hasil pengkajian ini diharapkan dapat dijadikan rekomendasi pemikiran yang bermanfaat bagi kebijakan di kantor-kantor pertanahan, khususnya Kantor Pertanahan Minahasa Utara.

METODE PENELITIAN

Waktu dan Tempa Penelitian

Waktu penelitian dilakukan selama 2 bulan, yaitu mulai dari bulan April hingga bulan Mei 2019. Lokasi dalam penelitian ini dilakukan di Kantor Petanahan Kabupaten Minahasa Utara yang berfokus pada pelaksanaan dan hambatan-hambatan PTSL. Alasan pemilihan lokasi Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara karena telah melaksanakan program PTSL pada tahun 2017 sebanyak 2.500 bidang dan pada tahun 2018 sebanyak 5.500 bidang yang terdiri dari 10 kecamatan (Kecamatan Dimembe, Kecamatan Kalawat, Kecamatan Kauditan, Kecamatan Likupang Barat, Kecamatan Likupang Timur, Likupang Selatan, Kecamatan Airmadidi, Kecamatan Kema, Kecamatan Talawaan, dan Kecamatan Wori) dan volume pekerjaan rutin juga banyak dengan jumlah pegawai terbatas.

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan sebagainya secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah (Moleong, 2012). Sedangkan pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Moleong, 2012). Sedangkan menurut Mardalis (2013), pendekatan deskriptif untuk menggambarkan secara tepat mengenai bentuk, cara, proses yang sesuai dengan kondisi senyatanya di lapangan.

Melalui metode ini berusaha mendeskripsikan atau melukiskan secara terperinci pelaksanaan dan hambatan-hambatan

pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara. Dengan pemilihan rancangan deskriptif kualitatif, maka penulis melakukan pendekatan terhadap obyek penelitian dengan menggali informasi sesuai dengan persepsi penulis dan informan dan dapat berkembang sesuai dengan interaksi yang terjadi dalam proses wawancara. Penulis senantiasa menginterpretasikan makna yang tersurat dan tersirat dari penjelasan yang diberikan informan, hasil observasi lapangan serta catatan pribadi.

Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang langsung dikumpulkan pada saat melaksanakan penelitian di lapangan berupa rekaman wawancara, pengamatan langsung melalui komunikasi yang tidak secara langsung tentang pokok masalah. Sedangkan data sekunder adalah data yang merupakan hasil pengumpulan orang atau instansi dalam bentuk publikasi, laporan, dokumen, dan buku-buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Data primer berasal dari informan. Informan yang dipilih adalah dari unsur Kepala Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Pelaksanaan PTSL dan masyarakat yang terkena program PTSL. Data sekunder diambil dari beberapa dokumen atau catatan yang berasal dari kantor pertanahan dan masyarakat yang terkait, hasil penelitian sejenis, maupun publikasi buku-buku yang menunjang pembahasan penelitian.

Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek atau instansi yang berhubungan dengan suatu penelitian yang akan diteliti. Populasi biasanya sangat besar dan sangat luas sehingga tidak mungkin untuk meneliti keseluruhan populasi karena akan sangat memakan waktu, tenaga dan biaya yang besar.

Populasi dalam penelitian ini adalah

semua pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang berada di Desa, Kecamatan, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara.

2. Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan metode *Purposive Sampling*, sehingga sampel yang terpilih diyakini dapat mewakili sampel dari keseluruhan populasi. Penggunaan metode ini dapat menghemat waktu, tenaga dan biaya. Pengambilan sampel dalam penelitian ini antara lain:

1. Kepala Kantor Pertanahan,
2. Ketua Panitia PTSL,
3. Tokoh Masyarakat, dan
4. Penerima Program PTSL

Variabel Penelitian

Pengukuran variabel dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Program Nasional Agraria

Semua kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah di bidang pertanahan dengan suatu subsidi di bidang pendaftaran tanah pada khususnya, yang berupa pensertipikatan tanah secara massal dalam rangka membantu masyarakat golongan ekonomi lemah.

2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diukur berdasarkan obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

3. Hambatan-Hambatan

Hambatan-hambatan yang terjadi atau dialami saat melakukan Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wawancara, merupakan proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang

yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman wawancara di mana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama dan pewawancara terlibat langsung dalam kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara.

2. Observasi, merupakan teknik pengumpulan data melalui pengamatan secara langsung di lapangan atau lokasi penelitian mengenai percepatan pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara. Observasi dilakukan dengan cara melakukan pengamatan terhadap pelaksanaan PTSL.
3. Studi Dokumen, merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan data yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, peneliti akan mengumpulkan dokumen seperti data yuridis bidang tanah dari kegiatan PTSL, Surat Keputusan Kepala Kantor dan Tim Panitia Ajudikasi PTSL, laporan capaian PTSL dan data penunjang lainnya seperti data administrasi wilayah yang didapatkan dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Minahasa Utara.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian dengan teknis analisis data kualitatif. Tahapan awal dimulai dengan menelaah data yang telah dikumpulkan melalui wawancara, observasi maupun studi dokumen. Selanjutnya data yang diperoleh direkap, direduksi dan dikelompokkan ke dalam kategori-kategori sesuai topik pertanyaan penelitian. Rekapitulasi data yang diperoleh dinarasikan. Penyajian dalam bentuk narasi ini dibantu dengan menggunakan tabel atau gambar yang kemudian diikuti dengan pembahasan dari tabel atau gambar tersebut. Langkah terakhir dengan menginterpretasikan data yang sudah dianalisa untuk menjawab pertanyaan penelitian dan menarik kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Gambaran Umum Kabupaten Minahasa Utara

Kabupaten Minahasa Utara merupakan salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Sulawesi Utara. Minahasa Utara merupakan salah satu kabupaten pemekaran dari Kabupaten Minahasa yang terbentuk pada tahun 2004 dengan ibukota di Airmadidi. Secara astronomis Kabupaten Minahasa Utara terletak pada 1°18'30" - 1°53'00" LU dan 124°44'00" - 125°11'00" BT dengan luas wilayah sebesar 1.059,24 km². Minahasa Utara merupakan salah satu wilayah yang dapat dikatakan strategis karena, Minahasa Utara terletak antara dua kota. Pertama Kota Manado yang merupakan pusat kota dan perbelanjaan serta memiliki bandara udara utama yaitu Bandara Sam Ratulangi. Kedua Kota Bitung yang memiliki pelabuhan laut utama yaitu Pelabuhan Bitung di Sulawesi Utara. Secara geografis Kabupaten Minahasa Utara memiliki Batas-batas wilayah yang meliputi :

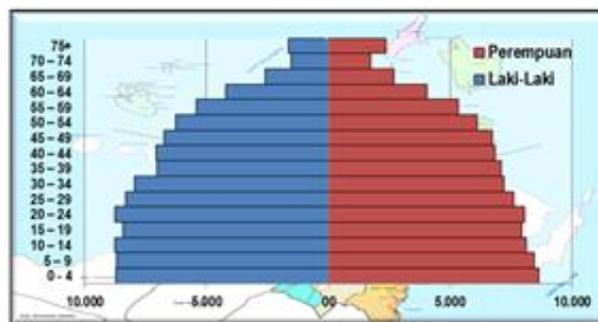
Utara : Laut Sulawesi dan Laut Maluku

Selatan : Kababupaten Minahasa

Barat : Kota Manado

Timur : Kota Bitung

Piramida Penduduk Kabupaten Minahasa Utara pada Gambar 1 menunjukkan tingkat kelahiran dengan persentase penduduk (0-4) tahun lebih tinggi dibandingkan dengan penduduk dengan usia (5-9) tahun. Hal ini menunjukkan bahwa pada tahun 2017 pertumbuhan penduduk Minahasa Utara mengalami peningkatan (BPS, 2018).



Gambar 1. Piramida Penduduk Minahasa Utara, 2017
Sumber: Minahasa Utara Dalam Angka 2018 dalam BPS, 2018

Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara

Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara berdiri di atas tanah seluas 2.000 m² dengan Sertipikat Hak Pakai No. 4/Manembo-nembo Atas, terletak di Jalan Stadion Dua Sudara Manembo-nembo Atas.

Dalam rangka menunjang pelaksanaan kegiatan baik rutin pelayanan kepada masyarakat maupun Proyek yang dibiayai APBN, Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara sampai saat ini memiliki Pegawai Negeri Sipil berjumlah 27 orang dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri berjumlah 14 orang, dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah Pengawai di Kantor Pertanahan Minahasa Utara

Jabatan	Jumlah
Kepala Kantor	1 orang
Kepala Bagian Tata Usaha	1 orang
Kepala Seksi	5 orang
Kepala Urusan	2 orang
Kepala Sub Seksi	9 orang
JFU	9 orang
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri	14 orang
Jumlah	41 orang

Sumber: Kantor Pertanahan Minahasa Utara, 2019

Visi dan misi yang dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara merupakan turunan dari visi dan misi kementerian ATR/BPN. Adapun tujuan utama kementerian ATR/BPN adalah memastikan

bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk itu kementerian ATR/BPN menetapkan sasaran strategis tahun 2015-2019 adalah: (1) Meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemanfaatan agraria yang adil dan berkelanjutan; (2) Terwujudnya ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan; (3) Berkurangnya kasus tata ruang dan pertanahan (sengketa, konflik dan perkara).

Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara dalam mewujudkan sasaran strategis tersebut melaksanakan: (1) Penyelenggaraan dukungan manajemen dan pelaksanaan tugas teknis lainnya di daerah; (2) Pengelolaan sarana dan prasarana; (3) program penataan hubungan hukum keagrariaan di daerah; (4) Program Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah; (5) Program Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah.

Pelaksanaan PTSL di Minahasa Utara

Bidang tanah terdaftar dan belum terdaftar yang ada di Kabupaten Minahasa Utara dapat dilihat pada Gambar 2 sebagai berikut.



Gambar 2. Tanah di Kabupaten Minahasa Utara yang Terdaftar dan Belum Terdaftar

Jumlah bidang tanah yang ada di Kabupaten Minahasa Utara adalah berjumlah 97.307 bidang. Berdasarkan jumlah bidang tanah tersebut 53.599 bidang tanah telah terdaftar atau telah bersertipikat dan 43.708 bidang tanah belum terdaftar atau belum memiliki sertipikat tanah.

Pendaftaran Tanah Sistemati Lengkap (PTSL) Tahun 2017

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada tahun 2017 menetapkan target berjumlah 2.500 bidang di Minahasa Utara. Pada tahun 2017 terdapat 18 lokasi yang telah melaksanakan dan merealisasikan program PTSL dengan capaian penerbitan sertipikat berjumlah 2.460. Pelaksanaan dan Realisasi Kegiatan PTSL tahun 2017 secara rinci dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Realisasi Kegiatan PTSL Tahun 2017 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kabupaten Minahasa Utara

No.	Lokasi Desa/Kelurahan	Target Sehat	Berkas Masuk	Kategori Output			
				K1	K2	K3	K4
1	Kema I	104	104	104	-	-	-
2	Sawangan	300	300	300	-	-	-
3	Sukur	168	168	168	-	-	-
4	Ponto	94	94	94	-	-	-
5	Laikit	220	220	220	-	-	-
6	Dimembe	209	209	209	-	-	-
7	Gangga Satu	56	56	56	-	-	-
8	Gangga Dua	57	57	57	-	-	-
9	Talise	49	49	49	-	-	-
10	Airbanua	136	136	136	-	-	-
11	Kinabuhutan	111	111	111	-	-	-
12	Tambun	267	307	267	-	40	-
13	Wawunian	50	50	50	-	-	-
14	Kalinaun	300	300	300	-	-	-
15	Pinenek	150	150	150	-	-	-
16	Paniki Atas	45	45	45	-	-	-
17	Batu	75	75	75	-	-	-
18	Werot	69	69	69	-	-	-
Total		2.460	2.500	2.460	-	40	-

Sumber: Kantor Pertanahan Minahasa Utara, 2019

Berdasarkan Tabel 3, maka dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan program PTSL tahun 2018 telah terlaksana dengan baik. Hal itu ditunjukkan dengan keberhasilan atau tercapainya penerbitan sertipikat tanah sebanyak 3.652 sertipikat yang telah tercatat atau termasuk dalam kategori output (K1) dari target yang ditentukan yaitu sebanyak 3.838 sertipikat.

Tabel 3 juga menunjukkan bahwa ada 224 bidang yang masuk dalam kategori output (K3) artinya bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subyek dan/atau obyek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan. Namun ada 41 bidang tanah yang termasuk dalam kategori output (K4) artinya bidang tanah yang obyek dan subyeknya

sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah.

Hambatan-hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Menurut Sitorus (2017), menambahkan faktor-faktor yang menentukan keberhasilan pendaftaran tanah mencakup Sumber Daya Manusia, Regulasi, Infrastruktur, Anggaran dan Sinergisme Kelembagaan, sedangkan indikator keberhasilan pelaksanaan PTSL adalah tercapainya hasil pelaksanaan sesuai sasaran/target yang ditetapkan (kuantitas) pada satuan kantor pertanahan tersebut dengan tepat waktu sesuai anggaran dan berkualitas. Senada dengan yang dikemukakan oleh Santoso (2017), antara lain: a) keterbatasan sumber daya manusia; b) perbedaan pemahaman atau penafsiran mengenai PTSL antar instansi yang terkait; c) kurangnya partisipasi, koordinasi dan kerjasama dengan pemerintah daerah; d) masyarakat yang bersikap pasif dalam memenuhi persyaratan.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, maka yang menjadi hambata-hambatan dalam pelaksanaan PTSL Tahun 2018 diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Sumber Daya Manusia

Menurut Sumardjono (2001), ada empat persyaratan untuk menciptakan SDM berkualitas, yaitu *comprehension* yang berarti pemahaman tentang peraturan perundang-undangan baik yang tersurat maupun tersirat; *competence* yang berarti bahwa SDM tersebut mempunyai kewenangan untuk bertindak; *courage* yang berarti keberanian untuk bertindak konsekuen dengan pemahamannya dan sesuai dengan kewenangannya; *compassion* yang berarti tindakan itu dilandasi dengan empati (kepedulian terhadap nasib orang lain).

Kurangnya sumber daya manusia (SDM) khususnya yang mengambil bagian dalam kegiatan pendaftaran tanah antara lain;

petugas ukur Aparatus Sipil Negara (ASN) berjumlah 3 orang dan Asisten Surveyor Kadaster (ASK) berjumlah 4 orang, dengan target PTSL pada tahun 2018 berjumlah 5000 bidang. Berikut disajikan dalam Tabel 4

Tabel 4. Kegiatan PTSL Tahun 2018 Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara

Kantor Pertanahan	Target			Petugas Ukur		Jumlah Panitia	Jumlah Peralatan	
	Kec	Kel/Desa	Bid	ASN	ASK	1	Baik	Kurang Baik
Minahasa Utara	7	40	5000	3	4	1	2	1

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, 2019

Berdasarkan Tabel 4, maka dapat dijelaskan bahwa dengan jumlah SDM yang terbatas, maka diperlukan manajemen SDM untuk meningkatkan kinerja. Ketersediaan SDM dengan kualitas yang baik berintegritas dan kompeten, untuk petugas Pengumpulan Data Fisik (Puldasik) maupun petugas Pengumpulan Data Yuridis (Puldadis) yang sangat erat kaitannya dengan kinerja pegawai dalam pelaksana PTSL dalam menjalankan dan menyelesaikan tugas dalam mencapai target dan sasaran pelaksanaan PTSL.

Demikian juga kemampuan kerja petugas ukur dan peralatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara yang terbatas. Petugas ukur hanya berjumlah 8 orang, 3 diantaranya adalah pejabat yaitu 1 orang Kasi dan 2 orang Kasubsi. Dengan kesibukan dengan rutinitas pekerjaan lain karena jabatannya, tentunya tidak sebanding dengan volume pekerjaan yang sangat besar untuk pekerjaan rutin dan PTSL, maka diperlukan juga manajemen waktu yang baik, dengan tidak mengabaikan pekerjaan rutinitasnya.

Hambatan-hambatan sumber daya manusia lainnya dalam pelaksanaan PTSL yang di hadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa:

- 1) Mutasi dan Promosi para pejabat yang mengakibatkan perlu waktu untuk menyesuaikan diri,
- 2) Kekurangan Petugas Ukur,
- 3) Pola Pikir Pegawai yang masih sporadik dalam pelaksanaan PTSL.

2. Sarana dan Prasarana

Demikian juga dengan keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan beragam dan tidak merata terkait dengan alat ukur berteknologi, jaringan internet, komputer, printer serta kapasitas ruangan kantor untuk berkerja dan untuk pengelolaan warkah dari hasil produk PTSL yang cukup banyak, juga sarana dan prasarana untuk keperluan di *basecamp*, Sewa Komputer, Printer, Modem, Meja, Kursi, Dispenser maka di perlukan anggaran terkait dengan pelaksanaan PTSL.

3. Partisipasi Masyarakat

Partisipasi masyarakat sebagai pemilik tanah dalam mendukung pelaksanaan kebijakan negara, dalam hal ini program PTSL dapat diinterpertasikan bermacam-macam diantaranya partisipasi adalah gerakan masyarakat untuk terlibat dalam proses pembuatan keputusan, dalam pelaksanaan kegiatan, ikut menikmati hasil dari kegiatan tersebut dan ikut serta dalam mengevaluasinya (Ratmono, 2017 dalam Mujiburohman, 2018).

Kewajiban masyarakat dalam tahapan pengumpulan data fisik untuk misalnya (a) memasang tanda batas yang disepakati oleh yang berbatasan; (b) menjaga dan memelihara patok batas bidang tanah yang telah ditetapkan; (c) menandatangani gambar ukur (pemohon dan pemilik tanah yang berbatasan); (d) melengkapi dan menyerahkan fotokopi dokumen administrasi yang diperlukan, untuk bidang tanah yang telah bersertipikat, pemilik diminta untuk menunjukkan sertipikat atau meyerahkan fotokopi sertipikat; (e) hadir dan menunjukkan batas-batasnya pada saat pelaksanaan pengukuran; (f) menyetujui atau tidak menyetujui hasil pengukuran bidang tanah yang diumumkan oleh Tim Adjukasi PTSL.

4. Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang)

Permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL untuk

memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL bagi tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Kepala Kantor Pertanahan hanya berwajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik kepada Bupati/Walikota dan jika ada peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terhutang.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diuraikan, maka penulis menarik kesimpulan bahwa;

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara telah terlaksanakan dengan sangat baik. Hal ini ditunjukkan dengan keberhasilan PTSL tahun 2017 dengan jumlah target yang diberikan adalah 2.500 bidang dan yang masuk dalam kategori K1 (sertipikat) atau yang telah terealisasi adalah 2.460 sertipikat. Ada juga bidang yang masuk dalam kategori K3 sebanyak 40 bidang. Sedangkan pada tahun 2018 target PTSL bertambah menjadi 5.500 bidang dan yang masuk dalam kategori K1 (sertipikat) atau telah terealisasi sebanyak 3.652 sertipikat, 224 bidang termasuk dalam kategori K3 (tidak dapat disertipikatkan) dan 41 bidang termasuk dalam kategori K4 (telah bersertipikat).
2. Hambatan-hambatan yang di alami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara yaitu; 1) Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) Memadai., 2) Kurangnya Sarana dan Prasarana yang Memadai., 3) Kurangnya Partisipasi Masyarakat., dan 4) Biaya Pajak atas Tanah.

Saran

Adapun yang menjadi saran dalam penelitian ini agar Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat terlaksanakan dan terealisasi dengan sangat baik dan dapat terus ditingkatkan maka yang perlu diperhatikan antara lain;

1. Sumber Daya Manusia (SDM), agar dapat ditingkatkan dengan cara pelatihan khusus, study banding ke luar daerah, tambahan sekolah, dan lainnya.
2. Sarana dan Prasarana, agar dapat difasilitasi dari kantor pusat dan kantor daerah, karena sarana dan prasarana sangat membantu dalam terealisasinya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
3. Partisipasi Masyarakat, pihak pelaksana agar lebih memberikan pendekatan kepada masyarakat dengan cara yang dapat menyentuh kehidupan masyarakat setempat (melibatkan masyarakat setempat).
4. Biaya Pajak atas Tanah, pihak pelaksana dapat berkoordinasi dengan pihak perpajakan bumi dan bangunan agar pajak atas tanah nantinya tidak menjadi hambatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. 2018. Statistik Daerah Kabupaten Minahasa Utara. Kabupaten Minahasa Utara.
- [Http://setkab. go. Id /kementerian – atrbpn –jika –ptsl -berhasil- sebagian –nawacita –bisa –dibilang –berhasil /.2018.](http://setkab.go.id/kementerian-atrbpn-jika-ptsl-berhasil-sebagian-nawacita-bisa-dibilang-berhasil/.2018)
- Mardalis. 2013. Metode Penelitian, Suatu Pendekatan Proposal, Bumi Aksara, Jakarta.
- Moleong, L. J. 2012. Metodologi Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Mujiburohman, D. A. 2018. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Bhumi* Vol. 4 No. 1, Mei 2018 (DOI:dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217).
- Prayitno, R. R. 2017. “Hambatan dan Kedala Serta Solusi PTSL 2017 di D.I. Yogyakarta”, Prosiding Seminar Nasional Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL Dan Respon Solusinya, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.
- Purbaya, Angling Adhitya. 2017. Lewat Sambungan Video, Jokowi Bagikan Sertipikat Tanah di 5 Daerah. [Https:// news. detik. com/ berita/ d-3783024 /lewat –sambungan –video –jokowi – bagikan –sertipikat –tanah –di -5 -daerah.](https://news.detik.com/berita/d-3783024/lewat-sambungan-video-jokowi-bagikan-sertipikat-tanah-di-5-daerah)
- Santoso, H. 2017. “Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL Dan Respon Solusinya”, Prosiding Seminar Nasional Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL Dan Respon Solusinya, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.
- Sitorus, O. 2017. ‘Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Program Pendaftaran Tanah Dan Peran Perguruan Tinggi Dalam Mengakselerasi PTSL’, Prosiding Seminar Nasional Pertanahan, STPN-Press, Yogyakarta.
- Sumardjono, M. S. W. 2001. Kebijakan Pertanahan. Buku Kompas. Jakarta.
- Wahyuni. 2017. “Konsep Berbagi Peta Untuk Peningkatan Peran Desa Dalam Penyelenggaraan Percepatan Pendaftaran Tanah”, Prosiding Seminar Nasional Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia: Tantangan Pelaksanaan PTSL Dan Respon Solusinya, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.