

## **IMPLEMENTASI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) SEBAGAI UPAYA PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH DI PROVINSI JAWA TIMUR**

**Jhon Dearson Parapat**

Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya  
Email : [parapatjhon@gmail.com](mailto:parapatjhon@gmail.com)

**Badrudin Kurniawan**

Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya  
Email: [badrudinkurniawan@unesa.ac.id](mailto:badrudinkurniawan@unesa.ac.id)

### **Abstrak**

Salah satu indikator penting penunjang keberhasilan pembangunan nasional ialah masalah perataan. Untuk meminimalisir konflik pertanahan, salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini adalah Kementerian ATR atau BPN mengeluarkan suatu program yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan tujuan penerbitan sertifikat pada bidang tanah sebagai tanda bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah. Dalam penelitian ini, peneliti bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi program PTSL sebagai upaya percepatan pendaftaran sertifikat tanah di Provinsi Jawa Timur, terutama Kabupaten Jember, Kabupaten Jombang, Kabupaten Kediri, Kabupaten Sidoarjo, dan Kabupaten Tulungagung. Peneliti menggunakan metode penelitian studi kepustakaan dengan menggunakan sumber-sumber pustaka sebagai data utama dalam penelitian. Menurut Van Meter dan Van Horn (1975) ada 6 variabel yang mempengaruhi keberhasilan implementasi kebijakan yaitu (1) standar dan sasaran kebijakan; (2) sumberdaya; (3) hubungan antar organisasi; (4) karakteristik agen pelaksana; (5) disposisi implementor; (6) kondisi sosial, ekonomi, politik. Hasil dari penelitian ini berdasarkan dari 6 indikator diatas, bahwa program PTSL di Provinsi Jawa Timur sudah berjalan dengan cukup baik, tetapi masih terdapat beberapa hambatan seperti kurangnya pemahaman masyarakat, perangkat desa serta kelompok masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah dan masalah terkait syarat administratif untuk mengikuti program PTSL, serta terkait masalah PPh dan BPHTB yang nilainya terlalu besar bagi sebagian masyarakat. Saran yang dapat diberikan oleh peneliti ialah dengan meningkatkan koordinasi antara BPN dengan pihak-pihak yang terlibat dalam implementasi program PTSL, dan melakukan penyuluhan secara berkala kepada masyarakat, perangkat desa, serta kelompok masyarakat terkait pentingnya program PTSL, memberikan pelatihan terkait petunjuk dan teknis pelaksanaan program PTSL.

**Kata Kunci:** Pembangunan nasional, Implementasi, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

### **Abstract**

One of the important indicators to support the success of national development is the issue of restructuring. To minimize land conflicts, one of the efforts made by the government in this case is the Ministry of ATR or BPN to issue a program, namely Complete Systematic Land Registration (PTSL) with the aim of issuing certificates on land parcels as proof of ownership of a land parcel. In this study, researchers aimed to determine how the implementation of the PTSL program as an effort to accelerate land certificate registration in East Java Province, especially Jember Regency, Jombang Regency, Kediri Regency, Sidoarjo Regency, and Tulungagung Regency. Researchers used literature study research methods using library sources as the main data in the study. According to Van Meter and Van Horn (1975) there are 6 variables that influence the success of policy implementation, namely (1) policy standards and objectives; (2) resources; (3) relationships between organizations; (4) the characteristics of the executing agent; (5) implementor disposition; (6) social, economic, political conditions. The results of this study are based on the 6 indicators above, that the PTSL program in East Java Province has been running quite well, but there are still several obstacles such as a lack of understanding of the community, village officials and community groups related to the importance of land registration and problems related to administrative requirements to participate in the program. PTSL, as well as related to PPh and BPHTB issues whose value is too large for some people. Suggestions that can be given by researchers are to improve coordination between BPN and parties involved in implementing the PTSL program, and conduct regular outreach to the community, village officials, and community groups regarding the importance of the PTSL program, provide training related to instructions and technical implementation of the PTSL program.

**Kata Kunci:** National Development, Implementation, Systematic Land Registration.

## PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan salah indikator penting berhasilnya suatu negara dalam memberikan pelayanan, memenuhi kebutuhan masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Dapat dikatakan demikian karena dengan adanya pembangunan pasti membawa perubahan yang signifikan terutama dalam hal mempermudah aktivitas masyarakat. Pertanahan merupakan salah satu indikator penting dalam mencapai keberhasilan serta pemerataan pembangunan dalam pembangunan nasional. Dikatakan demikian dikarenakan tanah merupakan salah satu indikator yang penting dalam kehidupan manusia (Ulfah, 2019). Tanah juga merupakan suatu material utama bagi keberlangsungan hidup serta perkembangan manusia, oleh sebab itu dibutuhkan suatu sistem yang mengatur tentang pertanahan dengan berdasarkan hukum yang isinya mengatur tentang tanah dan penggunaannya (Zhou, Li, & Liu, 2019).

Dalam UUD NKRI Tahun 1945 pada Pasal 33 ayat (3) dikatakan sebagai berikut : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pasal ini memiliki makna bahwa bumi, air dan kekayaan alam lainnya yang dimiliki oleh Indonesia diharuskan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia itu sendiri. Terkait pemahaman atas hak atas tanah dan fungsi sosialnya diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2). (Handayani, 2019)

Tanda kepemilikan atas tanah dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau surat lainnya yang dapat membuktikan hak kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang seterusnya akan diberikan kepada pemilik tanah. Dengan adanya sertifikat tanah hal tersebut dapat dijadikan sebagai bukti formal untuk mengelola dan memanfaatkan tanah yang tercantum pada sertifikat tanah (Handayani, 2019).

Kebijakan tidak pernah didefinisikan secara praktik langsung, tetapi kebijakan mengalami beberapa adaptasi dan perubahan selama proses implementasi yang nantinya akan mempengaruhi hasil dari praktik kebijakan (Abubakari, Richter, & Zevenbergen, 2018). Pemerintah sebagai penyelenggara negara mempunyai hak atau kewenangan untuk membuat sesuatu kebijakan berupa peraturan perundang-undangan. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kementerian ATR) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengeluarkan sebuah Program Nasional (Prona) yaitu program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pemerintah mengatur program tersebut pada

Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL pada seluruh wilayah Republik Indonesia yang mencakup wilayah kabupaten-kabupaten yang ada termasuk wilayah desa, kelurahan, kecamatan, dan juga wilayah perkotaan yang masih dalam cakup wilayah pertanahan Indonesia (Adensyah B, Hermawan D, 2019).

Wiliam Dunn berpendapat bahwa Kebijakan yang telah dibuat tidak memiliki manfaat dan tidak memiliki dampak jika implementasi kebijakan tersebut tidak terlaksana (Wijayanti & Jannah, 2019) . Keberhasilan suatu program ditentukan oleh bagaimana implementasi program tersebut dilaksanakan. Hanifa Harsono (2002:67) mengatakan implementasi ialah suatu proses pelaksanaan kebijakan dalam pembangunan kebijakan administrasi dalam rangka peningkatan suatu program (Kurniawan, 2020). Kemudian, faktor yang mempengaruhi keberhasilan implementasi program yaitu menurut Van Meter dan Van Horn (1975) ada 6 variabel yang mempengaruhi keberhasilan implementasi suatu program yaitu (1) standar dan sasaran kebijakan; (2) sumberdaya; (3) hubungan antar organisasi; (4) karakteristik agen pelaksana; (5) disposisi implementor; (6) kondisi sosial, ekonomi, politik. Grindle (1980) juga mengatakan implmentasi kebijakan merupakan proses tindakan administratif umum yang perlu diperiksa sampai level program yang spesifik, dan keberhasilan maupun kegagalannya dilihat dari kemampuan implementor untuk menjalankan suatu program sesuai desain yang dibuat di awal (Librasti, Chika Zafa; Basri, 2020)

Dalam penelitian ini, peneliti mengambil permasalahan yang terjadi di masyarakat antaralain bagaimana implementasi program percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah di Provinsi Jawa Timur. Adapun Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi yang dilakukan pemerintah seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau BPN sebagai pelaksana program PTSL di Provinsi Jawa Timur.

Adapun sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah melalui BPN sebagai pihak penyelenggara program PTSL yaitu melalui pihak kecamatan beserta kelurahan dengan tujuan agar masyarakat dapat mengetahui manfaat dari program PTSL. Program PTSL dilaksanakan secara menyeluruh yang dimana seluruh masyarakat dapat memanfaatkan program tersebut, program ini dilaksanakan secara gratis karena program PTSL sudah ditanggung melalui dana APBD/APBN dengan dana anggaran khusus Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Pratiwi, 2019).

Menurut Presiden RI Joko Widodo, pada tahun 2015 hanya terlaksana 46.000.000 bidang tanah yang memiliki sertifikat, dari jumlah keseluruhan 126.000.000 bidang tanah. Pada tiap tahunnya BPN hanya bisa mengeluarkan

sekitar 500.000 sertifikat tanah (Ashwan, 2020). Jawa Timur adalah salah satu provinsi yang berada di Indonesia, melalui Kementerian ATR/BPN sebagai penyelenggara program Percepatan PTSL. Menurut Kepala Kementerian ATR Sofyan Djalil bahwa Provinsi Jawa Timur memiliki 9.250.000 bidang tanah baru dan masih 1.249.997 (13,5%) bidang tanah yang terdaftar (Fatmawati, 2019). Adapun permasalahan yang pernah terjadi terkait pelaksanaan program PTSL di Jawa Timur seperti, masalah terkait BPHTB dan PPh yang menurut masyarakat terlalu tinggi. Kemudian juga terkait pemahaman masyarakat dan perangkat desa yang kurang terkait pelaksanaan program PTSL.

Provinsi Jawa Timur terdiri dari beberapa Kabupaten yang menjalankan program PTSL, antara lain Kabupaten Jember, Kabupaten Kediri, Kabupaten Jombang, Kabupaten Sidoarjo, Kabupaten Tulungagung, dan Kabupaten lainnya. Adapun implementasi program PTSL di Kabupaten tersebut ialah :

1. Kabupaten Jember merupakan salah satu kabupaten di Jawa Timur yang melaksanakan program PTSL. Pada tahun 2018, di Kabupaten Jember terdapat 8 Kecamatan dan 18 Desa dengan jumlah keseluruhan 49.600 bidang tanah yang terdaftar dalam program PTSL (Huda, 2019).
2. Tahun 2019 terdapat 1.386km bidang tanah yang menyebar pada 26 Kecamatan serta 343 Desa yang belum memiliki sertifikat tanah di Kabupaten Kediri. Kabupaten Kediri memiliki sebuah strategi yang bernama POLC sebagai strategi SDM dalam mencapai tujuan Program PTSL (Supono, Toni Agus; Askafi, 2020)
3. Pada Tahun 2017, Kabupaten Jombang telah menyelesaikan sertifikat tanah hak milik sebesar 23.000 sertifikat tanah. Pada tahun 2018 BPN/ATR Kabupaten Jombang telah menyelesaikan 60.000 bidang tanah (Maulidiyah, 2018)
4. Kabupaten Sidoarjo memiliki target pada tahun 2020 untuk menyelesaikan sertifikat tanah sebesar 60.000 bidang tanah. Program PTSL di Kabupaten Sidoarjo mencakup 13 Kelurahan dan 48 Desa/Kecamatan (Lika, Sari Dewi Rambur; Sholichah, 2020)
5. Kabupaten Tulungagung memiliki tujuan pada tahun 2019 harus mengeluarkan sertifikat tanah pada 62.000 bidang tanah pada 28 Desa. Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung juga memanfaatkan SDM seperti masyarakat untuk mencapai tujuan dari program PTSL di Kabupaten Tulungagung (Setyawati, 2019)

Dalam penelitian ini, peneliti menentukan lokasi di 5 Kabupaten di Provinsi Jawa Timur. Hal tersebut dikarenakan sistem pemerintahan yang berbeda antara Kota dengan Kabupaten. Secara umum pemerintah Kabupaten

dan Kota memiliki wewenang yang sama, tetapi pemerintahan Kabupaten dan Kota merupakan daerah otonom yang dimana mempunyai wewenang untuk mengatur urusan pemerintahannya sendiri. 5 Kabupaten diatas dipilih berdasarkan jumlah Kelurahan dari jumlah yang besar sampai jumlah yang kecil di Provinsi Jawa Timur. Menurut data BPS Provinsi Jawa Timur terkait Jumlah Desa/Kelurahan tahun 2016-2017, Kabupaten Sidoarjo memiliki 296 Kelurahan, Kabupaten Jombang memiliki 163 Kelurahan, Kabupaten Kediri memiliki 136 Kelurahan, Kabupaten Tulungagung memiliki 103 Kelurahan, Kabupaten Jember 81 memiliki Kelurahan (BPS Provinsi Jawa Timur, n.d.). Alasan peneliti memiliki dasar pemilihan berdasarkan Kelurahan dari jumlah yang besar sampai jumlah yang kecil dikarenakan menurut Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 7 Ayat (3) bagian b Tentang PTSL disebutkan bahwa penentuan lokasi diprioritaskan pada lokasi Desa/Kelurahan yang melaksanakan PRONA/PRODA (Menteri Agrari dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, 2018).

## METODE

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian kepustakaan atau studi kepustakaan. Menurut Sutrisno Hadi (1990) dikatakan penelitian kepustakaan karena data maupun bahan yang dibutuhkan dalam penyelesaian penelitian bersumber dari perpustakaan yang dapat berupa buku, jurnal, dokumen, artikel, ensklopedia, majalah, dan sebagainya (Harahap, 2014). Riset pustaka (*library research*), penelusuran bukan hanya sebagai tahap awal untuk mempersiapkan kerangka penelitian (*research design*), tetapi sekaligus pemanfaatan dari sumber-sumber pustaka sebagai upaya pengumpulan data penelitian. Dari pembahasan diatas dapat dikatakan bahwa peneliti yang menggunakan metode penelitian studi kepustakaan tidak dikehendaki untuk turun langsung ke lapangan (Rusyidiana, 2019). Peneliti menggunakan artikel/jurnal tentang implementasi program PTSL, potensi permasalahan program PTSL Implementasi Permen ATR/BPN tentang program PTSL dari tahun 2018 sampai 2021, efektifitas program PTSL, strategi optimalisasi kinerja dalam pelaksanaan PTSL. Selain itu, peneliti juga menggunakan sumber dari Permen ATR/BPN Tahun 2018 tentang PTSL.

Adapun fokus dalam penelitian ini ialah terkait implementasi program PTSL di Provinsi Jawa Timur dengan menggunakan teori dari Van Meter dan Van Horn yang menyebutkan ada 6 variabel yang mempengaruhi keberhasilan implementasi suatu program yaitu (1) standar dan sasaran kebijakan; (2) sumberdaya; (3) hubungan antar organisasi; (4) karakteristik agen

pelaksana; (5) disposisi implementar; (6) kondisi sosial, ekonomi, politik.

Dari keseluruhan deskripsi diatas, sumber data sepenuhnya berasal dari studi kepustakaan yang berupa jurnal, artikel, skripsi, dan lain sebagainya. Dengan bersumber dari beberapa sumber literatur diatas, peneliti menggunakan sumber tersebut untuk mendeskripsikan bagaimana implementasi percepatan program Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap di Provinsi Jawa Timur terutama di Kabupaten Jember, Kabupaten Jombang, Kabupaten Kediri, Kabupaten Sidoarjo, dan Kabupaten Tulungagung.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pendaftaran tanah memerlukan proses pengumpulan data yang mendetail seperti data yang mendukung atas kepemilikan tanah dan ukuran bidang tanah (Krishnapriya & Sarath, 2020). Menurut Permen ATR/BPN RI No. 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi pada Bab 1 pasal 1 pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah, dan satuan rumah susun, dan dalam hal sudah memenuhi ketentuan, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya, dan satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adapun tujuan dari program PTSL ialah untuk memberikan masyarakat bukti yang sah dan berlandaskan hukum terkait sertifikat tanah. Adanya sertifikat tanah yang sah, hal tersebut akan mengurangi terjadinya konflik terkait masalah pertanahan. Selain itu, manfaat dari program ini salah satunya adalah dengan adanya kepemilikan asset tanah yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang sah maka asset tersebut dapat dijadikan sebuah jaminan kepada bank jika melakukan aktivitas peminjaman di bank (Tobari, 2018). Seperti di Cina terdapat program *Rular Land Registration and Certification Program* (RLRC), yang dimana program tersebut membawa dampak positif seperti memperjelas hak seseorang atas tanah dan meminimalisir terjadinya sengketa tanah (Qin, Lin, Li, Yu, & Wachenheim, 2020).

Pada petunjuk dan teknis implementasi PTSL tahun 2020 ada beberapa kluster output dari program PTSL, antara lain pada Klaster 1 (K1) ialah bidang tanah yang data fisik dan yuridisnya telah memenuhi syarat untuk penerbitan sertifikat atas hak tanah ; pada Klaster 2 (K2), data fisik dan yuridis bidang tanahnya telah memenuhi syarat untuk penerbitan sertifikat tanah tetapi masih terdapat perkara pada pengadilan dan/atau masih dalam

sengketa; pada Klaster 3 (K3) terbagi menjadi 3 bagian antara lain Klaster 3.1, merupakan bidang tanah yang sudah selesai pelaksanaannya sampai data fisik dan yuridis yang kemudian dilanjutkan pada kegiatan pembuktian hak serta pengumuman data fisik dan yuridis, tetapi tidak dapat dibukukan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah dikarenakan subjek dan atau objek belum memenuhi syarat tertentu seperti subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terhutang BPHTB dan/atau PPh. Klaster 3.2 bidang tanah tidak dapat dibukukan dan diterbitan sertifikat hak atas tanahnya dikarenakan objek tanahnya P3MB, Prk5, ABMAT, Tanah Ulayat yang meliputi rumah golongan 3 yang sewa belinya belum lunas beli, Objek Nasionalisasi, atau subjek adalah warga negara asing, BUMN/BUMD/NUMH, Badan Hukum Swasta yang dimana konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertifikat tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Klaster 3.3 merupakan produk PTSL yang dilakukan sampai pada tahap pengumpulan data fisik karena tidak tersedia anggaran SHAT pada tahun anggaran berjalan, subjek tidak diketahui atau tidak bersedia untuk mengikuti program PTSL. Kemudian Klaster 4 (K4) merupakan tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah memiliki sertifikat hak atas bidang tanah yang belum dipetakan. Kemudian pada juknis PTSL tahun 2021 akan dilakukan penajaman pada bagaian stragi penentuan lokasi, meningkatkan kualitas data, memanfaatkan aplikasi Sentuh Tanahku dan Survey Tanahku, Pemberian Nomor Induk Sementara (NIS), dan juga mekanisme desa lengkap (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, 2020).

Untuk mendaftarkan tanah dalam program PTSL, Adapun syarat yang harus dipenuhi ialah fotokopi KTP dan KK pemohon, bukti perolehan tanah, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, sertifikat tanah asli yang mengetahui Kepala Desa sebagai bukti tanah tidak dalam sengketa. Jika syarat sudah terpenuhi, pemohon mendaftar kepada perangkat desa yang kemudian perangkat desa melanjutkan ke BPN, dan BPN yang memproses permohonan pendaftaran (Lika, Sari Dewi Rambu; Sholichah, 2020).

### Implementasi PTSL 5 Kabupaten di Jawa Timur

Menurut Van Meter dan Van Horn (1975) ada 6 variabel yang mempengaruhi keberhasilan implementasi suatu program yaitu (1) standar dan sasaran kebijakan; (2) sumberdaya; (3) hubungan antar organisasi; (4) karakteristik agen pelaksana; (5) disposisi implementor; (6) kondisi sosial, ekonomi, politik.

#### 1. Standar dan Sasaran Kebijakan

Sasaran dari Program PTSL adalah menerbitkan sertifikat tanah yang belum memiliki sertifikat hak atas

tanah, yang kategori tanahnya seperti tanah negara, tanah adat, tanah cagar alam, tanah wakaf, dan sebagainya (Mirza, 2019).

Tahun 2025 Pemerintah RI melalui Kementerian ATR/BPN mempunyai target 126.000.000 bidang tanah di Indonesia yang telah dalam kondisi terdaftar dan tersertifikasi secara menyeluruh. Selanjutnya dijabarkan dalam target 5.000.000 bidang tanah tahun pada 2017, 7.000.000 bidang tanah pada tahun 2019 serta kemudian 10.000.000 pada setiap tahunnya hingga tahun 2025 (Mujiburohman, 2018). Sementara pada tahun 2020 BPN Jawa Timur berhasil mencapai target sejumlah 1,8 juta bidang tanah yang terdaftar dalam program PTSL (Arfani, 2021).

Kabupaten Jember, terkait proses implementasi PTSL yang menjadi landasan hukumnya ialah Permen Agraria No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL. Pada peraturan tersebut pasal 4 ayat 4 terdapat 13 tahap yang harus dilaksanakan agar sesuai dengan prosedur. 13 tahapan tersebut ialah 1) Perencanaan, 2) Penetapan lokasi, 3) Persiapan, 4) Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi, 5) Penyuluhan, 6) Pengumpulan data fisik dan yuridis, 7) Penelitian data yuridis dalam hal pembuktian hak, 8) pengumuman data fisik dan yuridis beserta penyerahan, 9) Penegasan konversi pengakuan serta pemberian hak, 10) Pembukuan hak, 11) Penerbitan sertifikat hak atas bidang tanah, 12) Dokumentasi serta penyerahan hasil kegiatan, 13) Pelaporan pelaksanaan PTSL (Huda, 2019)

Kabupaten Jombang dalam penerapan program PTSL menggunakan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 sebagai standar pelaksanaan program PTSL. Dikatakan demikian dikarenakan Kepala BPN Jombang sudah melakukan proses persiapan serta implementasi sesuai dengan urutan standar dari Permen ATR/BPN diatas yang bekerjasama dengan panitia adjudikasi, satuan tugas fisik, yuridis, administrasi dan panitia dari desa yang sudah melakukan Kerjasama dengan baik guna mencapai tujuan dari program PTSL (Maulidiyah, 2018)

Kabupaten Kediri dalam melaksanakan program PTSL sudah sesuai dengan pedoman yang terdapat pada Peremen ATR/BPN Tahun 2018 dan juga menerapkan prinsip manajemen sumber daya manusia yang sesuai dengan teori George Tery yaitu POAC. Strategi prinsip manajemen SDM dilaksanakan dengan cara membentuk tim yang sesuai dengan keahlian setiap SDM, penempatan lokasi tim pada setiap wilayah PTSL, peningkatan mutu pelayanan on top service (24 jam), melakukan briefing terhadap tim, melaksanakan monitoring sebagai bahan evaluasi kerja (Supono, Toni Agus; Askafi, 2020).

Kabupaten Sidoarjo melaksanakan proses PTSL berdasarkan dari juknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 yang meliputi 1) Objek PTSL yang mencakup semua bidang tanah tanpa terkecuali, baik yang sudah memiliki

sertifikat maupun belum dengan tujuan memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah, 2) Tahapan dan output kegiatan, yang kegiatannya berupa sosialisasi berita acara sosialisasi dari kantor pertanahan berserta pengukuran bidang yang mencakup gambar tanah; peta bidang tanah; surat ukur; data tanah; informasi beserta penggunaan tanah, 3) Kegiatan penerbitan sertifikat, output dari kegiatan ini berupa berita acara sosialisasi dari kantor pertanahan, pengumpulan data berupa dokumen hak atas tanah, daftar normatif hak tanah, pemeriksaan tanah oleh panitia yuridis, penerbitan SK hak tanah yang berupa pengesahan dan pengumuman, SK hak tanah, 4) Penerbitan, yang berupa buku tanah dan sertifikat, 5) Pelaporan, dilakukan dari tahap sosialisasi sampai penyerahan sertifikat tanah. Sasaran kegiatannya adalah mengeluarkan sertifikat secara massal dengan tujuan membantu seluruh golongan masyarakat (Lika, Sari Dewi Rambu; Sholichah, 2020)

Kabupaten Tulungagung, dalam pelaksanaan program PTSL kantor pertanahan (BPN) kabupaten Tulungagung memiliki beragam strategi. Adapun strategi yang dilaksanakan untuk mencapaitujuan pelaksanaan program PTSL yaitu mengoptimalkan pembekelan dan pemahaman peraturan-peraturan yang ada antar pihak internal dan eksternal, dan juga pemberian motivasi untuk implementor (Setyawati, 2020).

## 2. Sumber Daya

Sumber daya yang dimaksud dapat berupa sumber daya-sumber daya yang dapat mendukung proses implementasi program PTSL. Dalam hal ini Sumber Daya Manusia (SDM) menjadi salah satu sumber daya yang paling utama dan didukung dengan sumber daya non manusia lainnya (Ashari, 2018)

Kabupaten Jember, dalam pelaksanaan program PTSL yang menjadi SDM nya adalah seluruh anggota BPN Kabupaten Jember dan juga masyarakat yang dimana BPN berperan sebagai pelaksana dan masyarakat sebagai pihak pendukung guna mencapai target dari program PTSL. Dalam pelaksanaan program PTSL terdapat beberapa tahapan yang harus dilaksanakan yaitu seperti penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan menetapkan panitia adjudikasi, sosialisasi, pengumpulan data fisik serta yuridis, penelitian data fisik serta yuridis dalam pembuktian hak, pengumuman data fisik dan yuridis beserta penyerahan, penegasan konversi pengakuan hak serta pemberian hak, pembukuan hak, menerbitkan sertifikat hak tanah, dokumentasi dan menyerahkan hasil kegiatan serta pelaporan. Yang dimana tahapan tersebut dilakukan oleh pihak kantor BPN, sementara masyarakat membantu dalam hal melengkapi persyaratan administrasi agar mendapatkan sertifikat atas tanah (Huda, 2019).

Kabupaten Jombang, dalam pelaksanaan program PTSL dilaksanakan oleh kantor BPN Kabupaten Jombang seperti kepala BPN Kabupaten Jombang yang memberikan tugas kepada pegawai BPN Kabupaten Jombang. Adapun pembagian tugasnya berupa pembentukan panitia adjudikasi serta satuan tugas (satgas fisik, satgas yuridis, serta satgas administrasi). BPN Kabupaten Jombang juga bekerjasama dengan Surveyor Kadaster Berlisensi, KJKSB dan/atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak dalam bidang survei serta pemetaan informasi geospasial. Selain itu juga kantor BPN Kabupaten Jombang bekerjasama dengan pemerintah kecamatan, kelurahan, desa dalam melaksanakan tahapan pelaksanaan program PTSL. Kekurangan pelaksanaan program PTSL di BPN Kabupaten Jombang yaitu kurangnya SDM seperti kurangnya surveyor dan asisten surveyor kadaster (Maulidiyah, 2018)

Kabupaten Kediri, dalam pelaksanaan program PTSL BPN Kabupaten Kediri membagi 4 tim untuk mempercepat program PTSL. Yang dimana masing-masing tim terdiri dari 16 orang dan memperoleh bagian kurang lebih 10000 SHAT dengan kurun waktu 1 tahun masa kerja. Dari tim tersebut juga dibentuk berbagai tim kecil juga yang tersebar pada setiap desa untuk membantu pemerintahan desa mempercepat pelaksanaan PTSL dari tingkat desa. Dengan adanya target yang telah ditentukan tersebut, ditakutkan bahwa pegawai BPN Kabupaten Kediri tidak dapat mencapai target yang telah ditentukan dengan kondisi SDM yang terbatas. Oleh karena itu untuk mencapai target tersebut BPN berfokus pada peningkatan mutu SDM dengan cara mengimplementasikan teori MSDM yaitu strategi peningkatan inovasi, peningkatan mutu dan pembiayaan (Supono, Toni Agus; Askafi, 2020)

Kabupaten Sidoarjo, dalam pelaksanaan program oleh BPN Kabupaten Sidoarjo yang dimaksud dengan sumber daya dalam hal ini merupakan kemampuan sumber daya yang menjadi faktor penentu keberhasilan implementasi PTSL yang salah satu faktor terpentingnya ialah SDM. Adapun alur koordinasi yang terjadi pada BPN Kabupaten Sidoarjo antara lain, 1) Tingkat BPN Sidoarjo, yang dimana pimpinan BPN Kabupaten Sidoarjo menetapkan lokasi mana yang akan dilaksanakan program PTSL dan kemudian membuat surat kepada pemerintah daerah terkait. 2) Tingkat pemerintah daerah, dimana pihak Kecamatan mendapatkan instruksi dari BPN untuk pelaksanaan PTSL yang diketahui oleh Bupati selaku kepala pemerintahan daerah. 3) Tingkat kecamatan, dimana pihak kecamatan memberikan instruksi kepada setiap kepala desa terkait pelaksanaan PTSL. 4) Tingkat desa, setelah mendapat mandate dari kantor kecamatan, pemerintah desa tinggal menunggu instruksi pelaksanaan

PTSL dari BPN Kabupaten Sidoarjo (Lika, Sari Dewi Rambu; Sholichah, 2020).

Kabupaten Tulungagung, dalam pelaksanaan program PTSL tidak hanya mengandalkan SDM yang ada pada kantor BPN Kabupaten Tulungagung tetapi BPN Kabupaten Tulungagung juga bersinergi dengan masyarakat di setiap desa yang bersangkutan dengan tujuan mengoptimalkan SDM yang ada. Kelemahannya adalah kurangnya pemahaman Program Kerja Masyarakat terkait pemahaman pemberkasan sehingga terjadi kurangnya koordinasi antara masyarakat (pemohon) dengan Kelompok Masyarakat (Pokmas) (Setyawati, 2020).

### 3. Hubungan Antar Organisasi

Pelaksanaan sebuah program diperlukan adanya koordinasi yang efektif dan efisien dengan pihak-pihak yang terkait dengan program agar mencapai tujuan yang ingin dicapai dari program tersebut (Ashari, 2018).

Kabupaten Jember, dalam pelaksanaan program PTSL BPN Kabupaten Jember bersinergi dengan pemerintah daerah yang salah satunya adalah penetapan nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Yang dimana penetapan BPHTB sudah diatur dalam UU No.28 Tahun 2009 Pasal 87 Ayat (1) Tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Kemudian, pihak BPN juga berkewajiban menyampaikan rincian BPHTB dan/atau PPh terutang dalam jangka waktu tertentu (tiga bulan sekali) dan juga jika terjadi peralihan hak atas buku dan sertifikat tanah dengan syarat harus melunasi BPHTB dan/atau PPh yang terutang kepada Bupati setempat. BPN Kabupaten Jember juga bersinergi dengan pihak Kecamatan yang ditandai dengan pemberian sosialisasi dari pihak BPN kepada pihak Kecamatan (Huda, 2019).

Kabupaten Jombang, dalam pelaksanaan program PTSL hubungan antar organisasi yang terjadi adalah seperti pihak BPN Kabupaten Jombang yang membentuk panitia, satgas-satgas, dan juga pemerintah daerah yang salah satunya pemerintah Desa untuk mempercepat pelaksanaan program PTSL. Adapun sinergi yang terjadi seperti pada Desa Jombok, tahap pertama yang dilakukan oleh pemerintah Desa Jombok untuk mengikuti program PTSL ditandai dengan pengajuan proposal kepada pihak BPN Kabupaten Jombang dengan pertimbangan persetujuan dengan melihat jumlah pemilik Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), dan kemudian langkah selanjutnya akan dilaksanakan oleh pihak implementor yang terdiri dari panitia, satgas-satgas, dan pemerintah daerah. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Jombang salah satunya adalah kurangnya komunikasi dan penjelasan dari pihak BPN Kabupaten Jombang dengan pemerintah desa terkait masalah administratif yang diperlukan dalam pengajuan proposal, dan juga masih kurangnya pemahaman yang

diberikan oleh pihak BPN Kabupaten Jombang mengenai pentingnya pendaftaran tanah. (Maulidiyah, 2018).

Kabupaten Kediri, dalam pelaksanaan program PTSL BPN Kabupaten Kediri mempunyai strategi memaksimalkan mutu SDM dalam program percepatan PTSL. Adapun strategi tersebut terdiri dari 1) Perencanaan, dalam hal ini menentukan tujuan dari pembentukan tim, 2) Pengorganisasian, dalam hal ini membagi tim beserta pembagian tugas masing-masing tim, 3) Pengarahan, dalam hal ini kepala BPN memberikan arahan kepada tim untuk memaksimalkan kualitas pelayanan pada program PTSL, 4) Pengawasan, dalam hal ini dilakukannya evaluasi kinerja tim berdasarkan kinerja mingguan, bulanan dan tahunan (Supono, Toni Agus; Askafi, 2020). Berdasarkan strategi yang dilaksanakan oleh BPN Kabupaten Kediri diatas, komunikasi yang terjalin sudah cukup baik yang ditandai dengan adanya respon positif terhadap pelayanan dari pihak yang melakukan pengajuan, kemudian dilakukannya evaluasi kinerja setiap tim secara berkala yang dimana hal tersebut dapat meningkatkan koordinasi antara para tim dengan Kepala BPN dan juga dapat mencari solusi permasalahan yang dihadapi secara bersama.

Kabupaten Sidoarjo, dalam pelaksanaan program PTSL alur koordinasi dalam pelaksanaan program PTSL yakni dimulai dari BPN Kabupaten Sidoarjo yang kemudian memberikan instruksi kepada Kecamatan terkait, kemudian Camat memberikan instruksi kepada desa yang ditunjuk untuk melaksanakan program PTSL, selanjutnya pihak Desa setelah mendapatkan instruksi dari pihak Kecamatan akan berkoordinasi lagi dengan pihak BPN Kabupaten Sidoarjo terkait pelaksanaan program PTSL. Adapun faktor penghambat komunikasi antara pihak BPN dengan Masyarakat adalah tidak semua lapisan masyarakat mengerti dan tanggap akan pelaksanaan PTSL karena disebabkan tingkat Pendidikan masyarakat di Kabupaten Sidoarjo yang sebagian besar hanya tamatan SMA dan SMP (Lika, Sari Dewi Rambu; Sholichah, 2020).

Kabupaten Tulungagung. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Tulungagung berkordinasi dengan pemerintah desa dalam pelaksanaan program PTSL. Desa yang mengikuti program PTSL, Pemerintah Desa membentuk kelompok yang pemilihannya berdasarkan pengetahuan akan pertanahan dan juga yang memiliki kemampuan mengakses komputer. Adapun permasalahan yang terjadi ialah kurangnya koordinasi antara Kelompok Masyarakat (Pokmas) dengan pemohon dikarenakan masih kurangnya pemahaman kelompok masyarakat terkait pelaksanaan PTSL, kemudian masih ada masyarakat yang mendapatkan informasi yang salah dikarenakan kurang aktifnya masyarakat untuk langsung

datang kepada pelaksana, hal tersebut ditandai dengan ketika pemohon ingin mendaftarkan tanah syarat administrasi yang diperlukan tidak lengkap, kemudian terjadinya kesalahpahaman antara kelompok masyarakat dengan perangkat desa sehingga menghambat pelaksanaan PTSL. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut BPN Kabupaten Tulungagung mempunyai strategi yaitu dengan memberikan pemahaman terkait tupoksi antara kelompok masyarakat dengan perangkat desa, dan meyakinkan bahwa program PTSL akan membawa kesejahteraan bagi desa (Setyawati, 2020)

#### 4. Karakteristik Agen Pelaksana

Dalam hal ini melihat sampai dimana kelompok-kelompok terkait memberikan andil terhadap implementasi kebijakan, yang didalamnya termasuk karakteristik agen pelaksana apakah menerima atau menolak. Kemudian yang menjadi perhatiannya adalah organisasi formal dan informal yang ikut andil dalam implementasi kebijakan. Hal tersebut penting dikarenakan hasil implementasi kebijakan dipengaruhi oleh ciri yang benar dan cocok dengan para implementor (Ashari, 2018).

Kabupaten Jember. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Jember telah melaksanakannya dengan cukup baik yang hal tersebut ditandai dengan prosedur pelaksanaannya sudah sesuai dengan prosedur yang ada pada Permen ATR/BPN Tahun 2018. Salah satu prosedur yang dilaksanakan oleh BPN Kabupaten Jember adalah dengan membentuk panitia-panitia dengan tujuan menyukseskan program PTSL di Kabupaten Jember, kemudian masyarakat dan perangkat daerah juga menjadi salah satu elemen untuk mencapai tujuan program PTSL. Adapun sinergi yang terjadi antara masyarakat dan pihak BPN Kabupaten Jember salah satunya ialah terkait biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat untuk ikut dalam program PTSL, salah satu biaya yang harus dibayar masyarakat adalah BPHTB. Yang dimana jumlah BPHTB yang harus dibayar ialah 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), serta NPOP diatas Rp. 60.000.000 wajib dibebankan BPHTB dan banyak NPOP yang lebih dari Rp. 60.000.000. Dalam hal ini BPN Kabupaten Jember tidak mendapati hambatan dalam pelaksanaannya karena masyarakat patuh dengan prosedur yang ada dikarekan jika tidak akan dikenakan pajak terhutang (Huda, 2019).

Kabupaten Jombang. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Jombang telah melaksanakan program PTSL sudah sesuai dengan prosedur yang ada dan terlaksana secara runtut. Hal tersebut dilihat dari adanya sinergi yang terjadi antara kepala BPN Kabupaten Jombang dengan panitia-panitia dan satgas-satgas yang ada dalam pelaksanaan program PTSL. Namun yang menjadi hambatannya adalah seiring dengan bertambahnya bidang tanah yang ikut dalam program

PTSL tiap tahunnya, maka diperlukan juga penambahan sumber daya manusia dalam melaksanakan program PTSL agar tidak menghambat implementasi program PTSL. Masyarakat Kabupaten Jombang juga masih kurang dalam hal kesadaran terkait syarat administratif. Untuk mengatasi permasalahan tersebut pihak BPN Kabupaten Jombang harus melakukan sinergi baik dengan pihak-pihak terkait agar mempercepat proses pelaksanaan program PTSL (Maulidiyah, 2018).

Kabupaten Kediri. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Kediri mempunyai strategi untuk mencapai tujuan program PTSL yakni salah satu strateginya ialah peningkatan mutu SDM. Pada proses implementasi program PTSL, BPN Kabupaten Kediri membentuk beberapa tim dengan memperhatikan keahlian masing-masing anggota tim dan juga dengan adanya etos kerja yang baik dapat memberikan motivasi kepada implementor baik dari pihak BPN dan Kelompok Masyarakat agar meningkatkan kinerja implementor supaya dapat mencapai target yang ada. Contohnya kinerja dari tim IV, yang telah melaksanakan program PTSL 100% dengan pencapaian 9,975 sertifikat (Supono, Toni Agus; Askafi, 2020)

Kabupaten Sidoarjo. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Sidoarjo memulai implementasi program mulai dari tahap perencanaan, penyuluhan sampe dengan tahap pelaksanaan. Pada tahap perencanaan mulai dari tahap persiapan, penyuluhan dan juga pendaftaran, dan untuk melaksanakan tahapan tersebut, Kepala BPN Kabupaten Sidoarjo bersama dengan 2 tim yang terdiri panitia adjudikasi dan wakil serta beberapa anggota yakni petugas yuridis dan satgas fisik. Yang dimana kedua tim tersebut akan tersebar pada beberapa desa yang mengikuti program PTSL dan kedua tim tersebut mendapat jumlah desa yang sama. Sementara tugas dari kepala BPN adalah memberikan evaluasi terhadap kinerja dari tim yang ada. Kemudian, pada tahap penyuluhan sebelum mengumpulkan data fisik dan yuridis pihak BPN Kabupaten Sidoarjo melakukan penyuluhan terhadap masyarakat terkait manfaat, hak, syarat administrasi, objek dan subjek tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dan pada tahap pendaftaran, peserta PTSL harus melengkapi syarat administrasi yang ada (Lika, Sari Dewi Rambu; Sholichah, 2020). Dari uraian diatas, dapat dilihat bahwa setiap implementor sudah melaksanakan tugasnya sesuai dengan tupoksi yang telah ditetapkan, dan salah satu penghambat program PTSL di Kabupaten Sidoarjo ialah masih kurangnya pengetahuan masyarakat terkait masalah administratif yang dikarenakan tingkat Pendidikan masyarakat

Kabupaten Tulungagung. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Tulungagung bersinergi dengan Kelompok Masyarakat dalam percepatan program PTSL.

Kelompok Masyarakat tersebut dipilih oleh Kepala Desa dengan acuan masyarakat yang memiliki pengetahuan terkait pertanahan dan juga pengetahuan tentang penggunaan computer. Yang diharapkan perangkat desa dan kelompok masyarakat dapat bersinergi untuk mengumpulkan data dan dokumen terkait program PTSL. Hasil yang telah dicapai oleh BPN Kabupaten Tulungagung terkait program PTSL sudah mencapai 84%.

##### 5. Disposisi Implementor

Terdapat tiga hal krusial dalam disposisi implementor, yakni 1) Respon implementor terkait kebijakan yang berpengaruh terhadap kemauan implementor dalam pelaksanaan kebijakan, 2) Kongnisi, ialah pemahaman implementor terkait kebijakam, 3) Intensitas disposisi implementor, ialah prefensi nilai yang dimiliki oleh pelaksana kebijakan (Ashari, 2018).

Kabupaten Jember. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Jember melaksanakan program PTSL sesuai dengan SOP yang telah diatur dalam Permen ATR/BPN No.6 Pasal 4 ayat (4) Tahun 2018. Dan terkait BPHTB, dan PPh juga dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku. Yang dimana BPHTB sudah diatur dalam UU No.28 Tahun 2009 tentang PDRD, dan jika terdapat masyarakat yang tidak mengikuti prosedur yang ada terkait BPHTB maka akan dikenakan pajak terhutang yang sudah diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 6 Pasal 33 Tahun 2018. Respon implementor (BPN Kabupaten Jember dan pihak lainnya yang terkait) sudah cukup baik yang ditandai dengan telah menjalankan program PTSL sesuai dengan peraturan yang ada. Kemudian terkait kongnisi, terutama perihal BPHTB dan PPh yang dibebankan kepada masyarakat tidak terdapat masalah dikarenakan masyarakat mematuhi peraturan yang ada dan jika tidak akan dikenakan pajak terhutang (Huda, 2019).

Kabupaten Jombang. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Jombang sudah melaksanakan program PTSL sesuai dengan aturan yang ada yakni Permen ATR/BPN No.6 Tahun 2018 Tentang PTSL dan instruksi Presiden RI No.2 Tahun 2018 Tentang PTSL. Dalam tahap persiapan, kepala BPN Kabupaten Jombang telah mempersiapkan sarana serta prasarana seperti SDM, transportasi, serta pengalokasian anggaran untuk melaksanakan program PTSL. Terkait pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Jombang, para implementor sudah melaksanakan tugas sesuai dengan peraturan yang ada, hal tersebut dapat dilihat dari pihak BPN Kabupaten Jombang dalam pelaksanaan program PTSL telah menjalankan 14 tahapan. Namun yang menjadi kendala pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Jombang yaitu masih terdapat berkas yang tidak lengkap dari perangkat desa yang berdampak pada percepatan program PTSL,



kemudian masih kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan juga sukar memperhatikan penempatan serta memelihara batas tanah berdasarkan kesepakatan yang terjalin dengan pihak yang bersangkutan. Kemudian kendala dari pihak BPN Kabupaten Jombang itu sendiri ialah kurang menyelaraskan jumlah ASN dengan kinerja masing-masing anggota sehingga memerlukan penambahan anggota BPN dikarenakan naiknya jumlah peserta PTSL disetiap tahunnya (Maulidiyah, 2018).

Kabupaten Kediri. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Kediri telah membentuk tim sesuai dengan kemampuan masing-masing SDM. Selain itu, adanya pembekalan terkait pelaksanaan PTSL sebagai upaya memberikan bimbingan dan sosialisasi kepada masyarakat yang mencakup sistem kerja, aplikasi terkait PTSL, dan sebagainya (Supono, Toni Agus; Askafi, 2020). Dilihat dari hal diatas, dapat diketahui terkait kemauan implementor terkait pelaksanaan program PTSL sudah cukup baik, dan juga pengetahuan terkait PTSL yang dimiliki implementor sudah mumpuni oleh karena itu di laksanakan sosialisasi terkait PTSL kepada masyarakat yang terdiri dari perangkat desa, kelompok masyarakat, dan warga setempat.

Kabupaten Sidoarjo. Dalam pelaksanaan program PTSL, BPN Kabupaten Sidoarjo terkait kemauan dan pemahan terkait program dapat dikatakan baik. Karena, di Kabupaten Sidoarjo yang menjadi permasalahan atau penghambat implementasi program PTSL yakni tingkat Pendidikan beberapa masyarakat yang masih rendah dan kurangnya pemahaman beberapa masyarakat terkait syarat administratif, untuk mengatasi hal tersebut pihak implementor yakni panitia yuridis dan pemerintah desa membantu dengan mendata syarat apa saja yang tidak dilengkapi oleh pemohon dan jika sudah ditemukan syarat yang kurang maka akan langsung diberitahukan kepada pemohon (Lika, Sari Dewi Rambu; Sholichah, 2020).

Kabupaten Tulungagung. Dalam pelaksanaan program PTSL, Kabupaten Tulungagung melakukan kerja sama dengan pemerintah desa dan kelompok masyarakat yang dirasa memiliki pemahaman terkait masalah pertanahan dan meleak akan teknologi. Tetapi masalah yang terjadi dilapangan ialah masih terdapat masyarakat yang masih kurang memiliki pemahaman terkait pertanahan, dan juga pihak kelompok masyarakat yang masih kurang paham terkait administratif. Oleh sebab itu sering terjadi kesalahpahaman antara masyarakat pemohon dengan kelompok masyarakat yang membantu BPN Kabupaten Tulungagung dalam pelaksanaan program PTSL. Untuk mengatasi hal tersebut, pihak Puldadis bersinergi dengan Kelompok masyarakat untuk melakukan pendataan terkait syarat pemberkasan apa saja yang kurang dan kemudian jika sudah mengetahui syarat pemberkasan yang kurang

maka pihak Puldadis dan Kelompok Masyarakat akan memberitahu kepada masyarakat pemohon (Setyawati, 2020). Dari hal diatas, dapat dilihat jika kemauan dan pemahaman implementor terkait PTSL sudah baik, dan juga mampu melakukan sinergi dengan pihak pelaksana yang terdapat di desa dan menyelesaikan masalah yang ada.

#### 6. Kondisi Sosial, Ekonomi, dan Politik

Ialah kondisi sosial, ekonomi, dan politik di lingkungan yang diharapkan mampu mendukung untuk mencapai tujuan kebijakan (Ashari, 2018).

Kabupaten Jember. Dalam pelaksanaan program PTSL, respon masyarakat terhadap program PTSL sudah cukup baik. Seperti terkait hal PPh dan BPHTB, BPN Kabupaten jember tidak mendapati masalah yang cukup signifikan dikarenakan masyarakat mematuhi peraturan yang berlaku (Huda, 2019). Tetapi, terdapat beberapa Kepala Desa yang masih enggan untuk melakukan pengajuan mengikuti program PTSL. Menurut Alfian Yusfia anggota DPRD Komisi A Kabupaten Jember, hal tersebut mungkin terjadi dikarenakan para Kepala Desa takut penghasilannya dipotong karena pada program PTSL tidak diperlukan akta jual beli. Dan pada tahun akhir 2020, terdapat sekitar 1.000.000 bidang tanah yang telah mempunyai PBB, tetapi yang telah SHM hanya sekitar 360.000 bidang tanah (Pelita Online.co, 2021). Salah satu upaya BPN Kabupaten Jember untuk mencapai tujuan dari program PTSL adalah dengan melakukan Kerjasama dengan kelompok-kelompok yang berkepentingan, seperti dengan Kejaksaan Negeri Kabupaten Jember. BPN Kabupaten Jember melakukan kerjasama dengan Kejaksaan Negeri Kabupaten Jember untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah masyarakat (Humaskejarijember, 2021).

Kabupaten Jombang. Dalam pelaksanaan program PTSL, kondisi sosial di Kabupaten Jombang yakni kurangnya pemahaman masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat tanah yang dikemudian hari dapat digunakan untuk kepentingan pemilik. Selain itu, masih terdapat bidang tanah yang tidak memiliki tanda batas yang mengakibatkan pelaksanaan program PTSL. Kemudian terkait kondisi ekonomi, sesuai dengan Permen ATR/BPN RI Nomor 6 pasal 40 Tahun 2018 Tentang PTSL terkait sumber pembiayaan, masyarakat dibebankan Rp 150.000 terhadap tanah yang masuk kategori V. Selanjutnya terkait kondisi politik, diperlukan koordinasi yang lebih baik antara BPN Kabupaten Jombang, Jaksa, Polisi, Pemerintah Desa, beserta masyarakat untuk mencapai tujuan dari program PTSL. Dapat dikatakan demikian karena masih terdapat dari pihak pemerintah desa yang masih kurang memiliki pengetahuan syarat administrasi

terkait pengajuan PTSL sehingga dalam pengajuan berkas kepada pihak BPN masih didapati berkas-berkas yang kurang lengkap (Maulidiyah, 2018)

Kabupaten Kediri. Dalam pelaksanaan program PTSL, kondisi sosial dan politik yang terjadi yakni seperti kondisi sewaktu pemilihan kepala desa dan juga didapati tekanan dari LSM yang selalu mencari titik kelemahan program PTSL terkhusus dari segi pembiayaan. Yang dimana hal tersebut mengakibatkan terhambatnya kinerja para implementor untuk mencapai tujuan program PTSL. Kemudian terkait kondisi ekonomi yakni terdapat anggaran khusus untuk implementasi program PTSL. Pelaksanaan PTSL mempunyai nilai ekonomi yang lumayan besar apabila dibandingkan dengan pendaftaran secara sprodik, karena pendaftaran sprodik bernilai 25% pada saat pengurusan BPHTB dari tanah yang disertifikatkan, sementara terkait program PTSL gratis tetapi hanya bagi yang pertama kali mendaftarkan tanah (Supono, Toni Agus; Askafi, 2020).

Kabupaten Sidoarjo. Dalam pelaksanaan program PTSL, kondisi sosial yang terjadi yakni masih banyak masyarakat yang beranggapan bahwa pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah melalui program PTSL ini dapat mengeluarkan biaya yang besar dan pengurusan yang rumit, selain itu masih terdapat juga masyarakat yang belum mengetahui syarat apa saja yang harus dipenuhi untuk mengajukan penerbitan sertifikat tanah melalui program PTSL. Hal-hal tersebut terjadi karena sebagian masyarakat Kabupaten Sidoarjo tingkat Pendidikannya hanya sampai SMA dan SMP. Kemudian terkait kondisi politik yang terjadi yakni BPN Kabupaten telah melakukan koordinasi dengan Pemerintah Daerah dari tingkat Kecamatan sampai Desa guna mencapai tujuan dari program PTSL. Kemudian terkait kondisi ekonomi yang terjadi yakni untuk biaya pelaksanaan program PTSL, pemohon dikenakan biaya sebesar Rp 150.000 yang dimana biaya tersebut terdiri dari biaya materai, tanda batas, warkah dan transportasi pelaksana PTSL (Lika, Sari Dewi Rambuh; Sholichah, 2020).

Kabupaten Tulungagung. Dalam pelaksanaan program PTSL, kondisi sosial dan politik yang terjadi yakni masih minimnya pengetahuan masyarakat terkait pertanahan dan begitu juga dengan perangkat desa dan kelompok masyarakat yang masih kurang memahami terkait masalah pemberkasan terkait pengajuan program PTSL. Hal tersebut terjadi karena kurangnya koordinasi antara perangkat desa dengan kelompok masyarakat yang salah satu penyebabnya ialah masalah politik yang terjadi di lingkungan mereka. Selain itu, masih terdapat juga perangkat desa yang enggan untuk melakukan koordinasi dengan pihak BPN, hal tersebut membuat pihak BPN Kabupaten Tulungagung sulit melakukan penyuluhan terkait program PTSL kepada masyarakat. Kemudian

terkait kondisi ekonomi yang terjadi yakni adanya anggaran yang memadai untuk melaksanakan program PTSL, menurut petugas Puldadis Tim II dengan adanya program PTSL ini membantu masyarakat dengan kelas ekonomi menengah kebawah dikarenakan biaya yang tidak terlalu mahal dibandingkan mengurus penerbitan sertifikat tanah diluar program PTSL (Setyawati, 2019).

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Provinsi Jawa Timur, terutama 5 Kabupaten diatas sudah melaksanakan program PTSL sesuai dengan prosedur yang berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang PTSL. Pada pasal 4 angka 4 terdapat 13 tahapan yang harus dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ada. Dalam pelaksanaan program PTSL juga harus didukung oleh sumber daya-sumber daya yang diperlukan untuk mencapai tujuan program PTSL, sumber daya tersebut mencakup SDM, finansial, dan sebagainya. Pelaksanaan program PTSL 5 Kabupaten di Provinsi Jawa Timur lebih mengutamakan pemberdayaan SDM dalam mendukung pencapaian tujuan dari program PTSL dan sumber daya lainnya menjadi sumber daya pendukung, seperti sumber daya finansial dalam pelaksanaan program PTSL biaya program PTSL sebagian besar ditanggung oleh APBD daerah yang mengikuti program PTSL. Selain itu, terdapat juga koordinasi yang baik antara pihak BPN dengan pemerintah daerah, masyarakat, kepolisian, kejaksaan negeri, dan pihak lainnya yang terkait. Adapun hambatan dalam implementasi program PTSL di 5 Kabupaten Provinsi Jawa Timur diatas ialah, masih terdapat masyarakat yang kurang memiliki pemahaman terkait pentingnya pendaftaran tanah yang mengakibatkan terhambatnya proses percepatan pendaftaran tanah. Kemudian masih terdapat juga perangkat desa dan kelompok masyarakat yang kurang memahami apa saja yang menjadi syarat administrasi untuk mengikuti program PTSL. Hambatan selanjutnya ialah terkait PPh dan BPHTB yang menurut sebagian masyarakat terlalu besar, penetapan BPHTB berdasarkan pada UU Nomor 28 Pasal 28 Ayat 1 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dimana besaran BPHTB 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP yang lebih dari Rp. 60.000.000 wajib dibebankan BPHTB, sementara sebagian besar pemohon memiliki NPOP lebih dari Rp. 60.000.000. Tetapi jika pemohon belum bisa melunasi PPh dan BPHTB, pemohon dapat mengajukan surat permohonan terkait PPh dan BPHTB terutang. Hal tersebut sudah diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 6 Pasal 33 Tahun 2018.

## Saran

Pelaksanaan percepatan program PTSL di Provinsi Jawa Timur terutama 5 Kabupaten diatas sudah berjalan dengan cukup baik, tetapi akan lebih baik lagi jika hambatan-hambatan yang terjadi dapat diatasi secara efektif dan efisien. Hambatan terkait kurangnya pemahaman masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah dan kurangnya pemahaman perangkat desa serta kelompok masyarakat terkait syarat administrasi pelaksanaan program PTSL, untuk mengatasi hal tersebut sebaiknya pihak BPN dan pihak pembantu di desa seperti perangkat desa dan kelompok masyarakat yang terpilih untuk membantu pelaksanaan program PTSL lebih meningkatkan koordinasi terkait pelaksanaan program PTSL untuk dan melakukan penyuluhan secara berkala terkait program PTSL tentang pentingnya pendaftaran tanah, pengenalan program PTSL, keuntungan apa saja yang diperoleh masyarakat dalam mengikuti program PTSL, serta syarat-syarat administrasi yang diperlukan dalam pengajuan program PTSL. Selain itu, pihak BPN juga dapat memberikan pelatihan kepada pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan program PTSL seperti perangkat desa, kelompok masyarakat terkait petunjuk dan teknis pelaksanaan PTSL.

Selanjutnya hambatan terkait PPh dan BPHTB, sebaiknya pihak terkait seperti BPN dan sebagainya memberikan penjelasan kepada masyarakat dan implementor yang langsung berhadapan dengan masyarakat terkait bagaimana penghitungan besaran biaya PPh dan BPHTB , bagaimana mekanisme penagihannya, beserta jangka waktu pembayaran PPh dan BPHTB berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 6 Pasal 33 Tahun 2018.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abubakari, Z., Richter, C., & Zevenbergen, J. (2018). Exploring the “ implementation gap ” in land registration : How it happens that Ghana’s official registry contains mainly leaseholds. *Land Use Policy*, 78(March), 539–554. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.07.011>
- Adensyah B, Hermawan D, Y. D. (2019). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kecamatan Bangun Rejo Lampung Tengah. *Administrativa*, 1, 1–22.
- Arfani, F. (2021). Gubernur Jatim berharap target PTSL 2021 terealisasi 100 persen. Retrieved March 11, 2021, from <https://www.antaranews.com/berita/2034654/gubernur-jatim-berharap-target-ptsl-2021-teralisasi-100-persen>
- Ashari, T. I. (2018). *Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Lampung Selatan*. Universitas Lampung.
- Ashwan, S. (2020). Presiden Bicara Potensi Konflik Dampak Tanah Belum Bersertifikat. Retrieved November 2, 2020, from <https://news.detik.com/berita-jawa-tengah/d-4880473/presiden-bicara-potensi-konflik-dampak-tanah-belum-bersertifikat>
- BPS Provinsi Jawa Timur. (n.d.). Jumlah Kecamatan dan Desa/Kelurahan 2016-2017. Retrieved from <https://jatim.bps.go.id/indicator/101/85/1/jumlah-kecamatan-dan-desa-kelurahan-.html>
- Fatmawati, R. (2019). *Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Tanah di Kota Batu*. Retrieved from [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)
- Handayani, A. (2019). No Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Title. *Notarius*, 12(1), 537–549.
- Harahap, N. (2014). Penelitian Kepustakaan. *Jurnal Iqra*, 08(01), 68–73.
- Huda. (2019). Efektifitas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional. *Dinamika: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Humaskejarijember. (2021). BPN dan Kejari Jember Teken MoU, Bentuk Komitmen Kerja Sama Hukum. Retrieved April 17, 2021, from <https://kejari-jember.go.id/bpn-dan-kejari-jember-teken-mou-bentuk-komitmen-kerja-sama-hukum/>
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. (2020). Kementerian ATR/BPN

- Finalisasi Petunjuk Teknis PTSL Tahun 2021. Retrieved from <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=0PEHhPhtVHJBCJfDP005QnJ1liw/+GL/JIT92fTE27Hm04XIU9rYMkCFObHxHd3A>
- Krishnapriya, S., & Sarath, G. (2020). Securing Land Registration using Blockchain. *Procedia Computer Science*, 171(2019), 1708–1715. <https://doi.org/10.1016/j.procs.2020.04.183>
- Kurniawan, A. (2020). Pengertian Implementasi – Kebijakan, Keperawatan, Faktor, Struktur, Para Ahli. Retrieved December 17, 2020, from <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-Implementasi/>
- Librasti, Chika Zafa; Basri, M. A. (2020). Implementasi Program Sertifikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kelurahan Gunung Jati Kota Kendari. *Publicuho*, 3(1).
- Lika, Sari Dewi Rambu; Sholichah, N. (2020). Implementasi Kebijakan PTSL ( Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ) Di Desa Medaeng Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. *JSPG: Journal of Social Politics and Governance*, 2(1).
- Maulidiyah, R. F. (2018). Penerapan Peraturan Menteri Agraria Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- Menteri Agrari dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (2018).
- Mirza, T. (2019). Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ( PTSL ) ( Studi Kasus pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir ). *Pemerintahan Dan Politik Global*, 04(02), 82–94.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1). <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>
- Pelita Online.co. (2021). Mayoritas Kades di Jember Enggan Mengajukan PTSL, Kenapa ? Retrieved April 17, 2021, from <https://pelitaonline.co/mayoritas-kades-di-jember-enggan-mengajukan-pts-l-kenapa/>
- Pratiwi, S. (2019). *Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Rangka Pemberian Sertifikat Tanah Gratis di Kecamatan Medan Marelan Kota Medan*.
- Qin, M., Lin, W., Li, J., Yu, Z., & Wachenheim, C. (2020). Land Use Policy Impact of Land Registration and Certification on Land Rental by Chinese Farmers. *Land Use Policy*, 99(1), 104875. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104875>
- Rusydiana, Q. A. (2019). Upaya Pemberdayaan Masyarakat Melalui Sanggar Kegiatan Belajar di Provinsi Jawa Timur. *Publika*, 1–10.
- Setyawati, R. V. (2019). Strategi Optimalisasi Kinerja Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *REVITALISASI: Jurnal Ilmu Manajemen*, 9.
- Setyawati, R. V. (2020). Strategi Optimalisasi Kinerja Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *REVITALISASI: Jurnal Ilmu Manajemen*, 9, 81–86.
- Supono, Toni Agus; Askafi, E. (2020). POLC Sebagai Strategi SDM dalam Percepatan Program PTSL Pada BPD Kabupaten Kediri. *COMMODITIES*, 01.
- Tobari. (2018). Manfaat Program PTSL Menjadi Bukti Bukti Sah Kepemilikan Tanah. Retrieved from <http://infopublik.id/read/254927/-manfaat-program-pts-l-menjadi-bukti-sah-kepemilikan-tanah.html>
- Ulfah, M. S. S. D. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Demak. *Prosiding*, 81–94.

- Wijayanti, P., & Jannah, L. M. (2019). Implementasi Kebijakan Manfaat Jaminan Hari Tua di Indonesia. *JPSI (Journal of Public Sector Innovations)*, 4(1), 20. <https://doi.org/10.26740/jpsi.v4n1.p20-29>
- Zhou, Y., Li, X., & Liu, Y. (2019). Land Use Policy Rural land system reforms in China : History , issues , measures and prospects. *Land Use Policy*, (March), 104330. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104330>

