



Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah di Kota Bekasi

Ferdi Budiarsa¹, Maulana Rifai², Indra Aditya³

¹ Mahasiswa Ilmu Pemerintahan Universitas Singaperbangsa Karawang

^{2,3}Dosen Ilmu Pemerintahan Universitas Singaperbangsa Karawang

Abstract

Received: 26 November 2022

Revised: 29 November 2022

Accepted: 3 Desember 2022

This study aims to examine and analyze the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) as an effort to accelerate land registration in Bekasi City. The theory used as an analysis tool is the implementation theory of Van Meter and Van Horn. The method used is descriptive qualitative with data collection techniques carried out through observation, interviews and documentation then the data is analyzed with three stages namely reduction, presentation and drawing conclusions. The results of the research and discussion show that from 2018 to 2022 BPN Bekasi City has a target of 107,000 PTSL. The National Land Agency invites the participation of urban village officials in collaboration with the implementation team for accelerating PTSL registration. The skills or attitudes of BPN Bekasi City employees are somewhat lacking in discipline due to delays, but communication between employees is built quite well because it is based on the principle of kinship. The emergence of illegal extortion activities (pungli) carried out by irresponsible elements in the PTSL program in Bekasi City

Keywords: policy implementation, PTSL, Bekasi City

(*) Corresponding Author: 1810631180209@student.unsika.ac.id

How to Cite: Budiarsa, F., Rifai, M., & Aditya, I. (2022). Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Kota Bekasi. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 8(24), 485-498. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7494707>.

INTRODUCTION

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia yang sangatlah penting dan tidak bisa ditinggalkan dalam kehidupan mereka, bagi masyarakat desa tanah merupakan tempat untuk menggantungkan kehidupan mereka, karena di desa pokok pekerjaan mereka adalah bertani, dan berkebun. Bagi masyarakat perkotaan, tanah juga sangat penting, baik itu untuk dijadikan tempat permukiman atau untuk tempat usaha (H. Adijani al-Albij dalam Nurpika Ayu (2014). Oleh karena itu, pengelolaan tanah dalam arti pengaturan hak guna tanah, pengaturan penggunaan tanah, pengelolaan hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu diatur dan diatur sedemikian rupa sehingga memanfaatkan tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat seperti yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3). 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).

Manusia dan bumi memiliki hubungan yang sangat erat kaitannya dengan hak dan kewajiban manusia dalam memanfaatkan penguasaannya. Hubungan itu



tercermin dalam penguasaan kepemilikan hak atas tanah. Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang terus meningkat dan tingginya laju pembangunan saat ini mengakibatkan kebutuhan akan lahan semakin meningkat, maka kebutuhan jasa di bidang pertanahan juga cenderung terus meningkat. Dengan tingginya kebutuhan tanah dan jumlah tanah yang terbatas mengakibatkan berbagai macam problematika. Konflik pertanahan adalah hal yang paling sering terjadi. Menurut Konsorium Pembaruan Agraria pada tahun 2021 telah terjadi 207 konflik agraria dan konflik terbanyak terjadi pada sektor perkebunan dan infrastruktur.

Munculnya konflik pertanahan terutama disebabkan oleh lemahnya bukti kepemilikan tanah dan kurangnya kepastian hukum bagi masyarakat untuk melakukan kewajiban administratif seperti pendaftaran hak atas tanah. Dengan adanya hal tersebut, Negara Indonesia mengatur penerbitan status dan penggunaan hak-hak atas tanah, sebagai cara untuk meningkatkan kepastian hukum dengan memberikan sertifikat kepemilikan hak-hak atas tanah.

Untuk memberikan adanya kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, maka dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menegaskan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat. Seseorang tidak dapat menuntut tanah yang sudah memiliki sertifikat dan sudah terdaftar secara hukum. Hal ini juga berlaku jika selama dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh dengan proses yang sesuai dan secara fisik nyata untuk menguasainya. Selama belum ada pembuktian yang konkret, data fisik dan yuridis yang dicantumkan di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar dan baik di dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun sesuai dalam sengketa yang ada di Pengadilan, sepanjang data tersebut masih sesuai dengan apa yang tercantum di dalam surat ukur dan buku tanah dari yang bersangkutan.

Sertifikat hak atas tanah memiliki tiga fungsi, yaitu sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah, memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya, dan bagi pemerintah sangat menguntungkan untuk pengembangan data karena sudah terdaftar di Kantor Agraria (Sutedi, Adrian, 2012). Masyarakat yang sudah mendaftarkan tanahnya mendapatkan banyak keuntungan, apalagi tanah merupakan salah satu aset berharga yang nilai jualnya akan terus naik setiap tahunnya. Faktanya masih banyak masyarakat yang memiliki tanah, namun belum bersertifikat. Dari 126 juta bidang tanah yang ada di Indonesia, baru 79,1 juta yang bersertifikat sehingga masih ada 46,9 juta tanah yang belum bersertifikat atau sedang dalam proses sertifikasi.

Tanah merupakan bagian yang dapat terpisahkan di dalam kehidupan manusia, bahkan tanah dapat dibidang merupakan suatu barang yang sangat berharga. Efek dari berharganya tanah bagi manusia, maka menjadi pemicu munculnya sengketa dalam kehidupan masyarakat. Menurut Amriani (2012:12), sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang

dinamakan dengan sengketa. Sengketa terjadi apabila ada pihak yang menggunakan berbagai macam cara untuk dapat menguasai atau mendapatkan tanah yang bukan miliknya dengan dalih persepsi sendiri, bahkan penguasaan ini dilakukan sekalipun dengan cara melanggar hukum. Oleh karena itu sangat penting tertib administrasi terkait pertanahan agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan.

Pemerintah memberikan solusi kepada masyarakat yang belum tertib administrasi pertanahan dengan mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat yang sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), melalui pasal ini pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah.

Dalam mewujudkan masyarakat tertib administrasi pemerintah telah merencanakan program percepatan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sampai dengan tahun 2025. Dengan pelaksanaan program ini pemerintah berharap agar masyarakat mendapatkan kemudahan dalam tertib administrasi pertanahan. Demi terwujudnya program ini, Presiden Republik Indonesia menerbitkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Instruksi ini ditujukan kepada beberapa kementerian yang berhubungan dengan pertanahan, terutama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dengan adanya instruksi ini diharapkan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan merata di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program yang dibuat pemerintah untuk menggantikan program sebelumnya yang bernama Kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Pergantian ini dilakukan karena dalam kebijakan PRONA terlalu minim anggaran sehingga dalam satu tahun anggaran bisa disebar ke beberapa desa, bahkan hingga ke 10 desa sehingga pelaksanaannya tidak berjalan semestinya. Dalam kebijakan PRONA, tidak seluruh bidang tanah yang belum bersertifikat dalam satu desa dapat diberikan bantuan pembuatan sertifikat. Sedangkan program PTSL memiliki fokus utama di satu desa dan seluruh tanah dalam daerah tersebut yang belum memiliki sertifikat akan dibuatkan jika pemohon/masyarakat bermohon kepada Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah 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.

Program PTSL baru dilaksanakan sejak tahun 2018 memiliki berbagai macam manfaat bagi masyarakat, diantaranya dapat membantu masyarakat yang kesulitan memperoleh bukti pengakuan hukum atas tanah, masyarakat bisa mendapatkan akses modal perbankan sehingga meningkatkan kesejahteraan rakyat, serta masyarakat yang tak mampu melakukan sertifikasi tanah dikarenakan faktor ekonomi tidak perlu takut untuk mengikuti program ini dikarenakan pengukuran yang dilakukan oleh petugas BPN tidak dikenai biaya. Menurut Survey Kepuasan Masyarakat yang dilakukan oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2018 menunjukkan bahwa respon masyarakat terhadap PTSL cukup baik. Nilai kepuasan masyarakat untuk program PTSL adalah sebesar 86,06 yang berarti bahwa nilai ini termasuk dalam kategori baik dibandingkan dengan layanan Non PTSL yang menunjukkan nilai 73,19 yang termasuk dalam kategori kurang baik. Layanan Non PTSL yang dimaksud adalah layanan pertanahan rutin seperti pendaftaran pertama kali, peralihan hak, pengecekan, dan Roya (Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, 2018).

Pelaksanaan program PTSL dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pada tingkat pusat yang selanjutnya memberikan wewenang kepada seluruh kantor pertanahan di seluruh Indonesia untuk melaksanakan program ini pada tingkat daerah. berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kantor Pertanahan akan membentuk tim Panitia Ajudikasi PTSL, dan Satuan Tugas sebagai pelaksana utama PTSL. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional akan mengangkat surveyor kadaster berlisensi sebagai mitra kerja dalam program PTSL.

Tujuan PTSL berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah untuk mewujudkan pemberian perlindungan hukum, serta kepastian hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas cepat, adil, lancar, sederhana, aman, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan, dan perekonomian masyarakat, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan yang pada akhirnya akan memberikan pemerintah keuntungan.

Dalam pelaksanaan PTSL ada tahapan penyuluhan sebagai salah satu cara untuk memancing minat masyarakat dalam mengikuti program ini. berdasarkan Pasal 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

1. Penyuluhan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
2. Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:
 - a. manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL;
 - b. tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL;
 - c. penetapan dan pemasangan tanda batas masing- masing bidang tanah

- d. dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
 - e. jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
 - f. hasil akhir kegiatan PTSL;
 - g. pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL;
 - h. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi;
 - i. hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman; dan
 - j. biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.
3. Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan kepada masyarakat, baik yang sudah maupun belum memiliki sertipikat.
 4. Selain kepada masyarakat, penyuluhan juga dapat dilakukan kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat.

Dalam penerbitan sertifikat melalui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap maka badan pertanahan Nasional harus melalui beberapa tahap sesuai dengan aturan dalam pemerintah. Hal ini dimaksud agar tercapainya pelaksanaan yang sistematis. Berdasarkan Pasal 4 Ayat 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan tahap yang meliputi:

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

Adapun syarat untuk mengikuti program PTSL yaitu:

1. Dokumen Kependudukan berupa Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Surat tanah yang bisa berupa letter C, Akte Jual Beli, Akte Hibaah atau Berita Acara Kesaksian, dll.
3. Tanda batas tanah yang terpasang. Perlu diingat, tanda batas tanah ini harus sudah mendapat persetujuan pemilik tanah yang berbatasan.
4. Bukti setor Bea Perolehan atau Surat Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh).
5. Surat Permohonan atau Surat Pernyataan Peserta.

Masyarakat juga dapat melakukan pendaftaran tanah secara mandiri tanpa melalui program PTSL dengan beberapa syarat yaitu:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Bukti asli perolehan tanah atau alas hak;
5. Surat-surat bukti asli pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah (Rumah Gol III) atau rumah yang dibeli dari pemerintah;
6. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
7. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayang uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Dalam proses pendaftaran untuk membuat sertifikat tanah, Anda juga perlu memperhatikan syarat berikut ini:

1. Identitas diri;
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;
3. Pernyataan tanah tidak sengketa; dan
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.

TINJAUAN PUSTAKA

Implementasi Kebijakan

Van Meter dan Van Horn (1975) dalam bukunya *The Policy Implementation Process, Administration & Society* mendefinisikan implementasi kebijakan publik sebagai tindakan-tindakan oleh individu (atau kelompok) publik dan swasta yang diarahkan pada pencapaian tujuan yang ditetapkan dalam suatu kebijakan. Tindakan-tindakan ini mencakup usaha-usaha untuk mengubah keputusan-keputusan menjadi tindakan-tindakan operasional dalam kurun waktu tertentu maupun dalam rangka melanjutkan usaha-usaha untuk mencapai perubahan besar dan kecil yang ditetapkan oleh keputusan-keputusan kebijakan yang dilakukan oleh organisasi publik yang diarahkan untuk mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan.

Van Meter dan Van Horn dalam teorinya ini berawal dari suatu asumsi bahwa proses implementasi akan berbeda-beda sesuai dengan sifat kebijakan yang dilaksanakan. Selanjutnya Van Meter dan Van Horn menawarkan karakteristik dalam proses implementasi yakni, pertama proses implementasi akan dipengaruhi oleh sejauh mana kebijakan menyimpang dari kebijakan-kebijakan sebelumnya. Kedua, proses implementasi akan dipengaruhi oleh sejumlah perubahan organisasi yang diperlukan. Kedua ahli ini menegaskan pula pendiriannya bahwa perubahan, kontrol dan kepatuhan bertindak merupakan konsep penting dalam prosedur implementasi. Menurut teori implementasi kebijakan Van Meter dan Van Horn (1975) terdapat enam kategorisasi yang mempengaruhi kinerja kebijakan publik, yaitu:

1. Standar dan Sasaran (Ukuran dan Tujuan Kebijakan)
2. Sumber Daya.
3. Karakteristik Badan Pelaksana
4. Sikap/Kecenderungan Pelaksana (Disposisi)
5. Komunikasi Antar Organisasi dan Pelaksana Kegiatan
6. Lingkungan Ekonomi, Sosial, dan Politik,

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri (Sangun, 2007:23).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program yang digunakan untuk mempermudah pelayanan administrasi di bidang pertanahan dalam pengurusan penerbitan sertifikat tanah dan memiliki tujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil merata dan terbuka serta akuntabel, serta meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (Masnah, Sampara Lukman, dan Ali Hanafiah Muhi, 2021).

Obyek PTSL menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Pasal 4 ayat 1 dan 2 adalah obyek PTSL meliputi seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Obyek PTSL sebagaimana dimaksud meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah, meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini, peneliti akan menggunakan penelitian dengan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Metode penelitian kualitatif bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan fenomena atau objek penelitian melalui aktivitas sosial, sikap dan persepsi orang secara individu maupun kelompok. Penelitian kualitatif bersifat deskriptif memiliki tujuan untuk menggambarkan serta meringkas berbagai fenomena yang ada di lingkungan masyarakat menjadi suatu objek penelitian. Adapun alasan peneliti memilih metode pendekatan kualitatif karena dengan menggunakan pendekatan kualitatif peneliti akan lebih mudah dalam mengidentifikasi permasalahan yang menjadi objek penelitian secara lebih spesifik. Dalam menggunakan penelitian ini juga peneliti

sangat membutuhkan pemahaman yang lebih detail terkait kondisi permasalahan secara faktual maupun empiris. Pendekatan ini tentu saja memudahkan peneliti pada saat melakukan observasi secara langsung untuk mengetahui dan mendapat pembaruan data secara langsung mengenai fenomena yang akan diteliti.

Teknik pengumpulan data adalah suatu langkah yang dinilai strategis dalam suatu penelitian, karena mempunyai tujuan yang utama dalam memperoleh data. Tanpa adanya pengumpulan data penelitian ini tidak akan bisa berjalan sebagaimana mestinya. Pengumpulan data dimaksudkan untuk mencari data tentang penelitian ini dan menggali makna data tersebut dan mengaitkannya dengan penelitian yang dilakukan. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti meliputi observasi, wawancara, dokumentasi. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik analisis data menurut Miles dan Huberman (Sugiyono, 2017) yang mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas. Aktivitas dalam analisis data yaitu, data *reduction*, data *display*, dan *conclusion/verification*

PEMBAHASAN

Standar dan Sasaran (Ukuran dan Tujuan Kebijakan)

Kinerja implementasi kebijakan dapat diukur tingkat keberhasilannya jika dan hanya jika ukuran dan tujuan dari kebijakan memang realistis dengan sosio-kultur yang mengada di level pelaksana kebijakan. Ketika ukuran kebijakan atau tujuan kebijakan terlalu ideal (bahkan terlalu utopis) untuk dilaksanakan di level warga, maka agak sulit merealisasikan kebijakan publik hingga titik yang dapat dikatakan berhasil.

Sasaran program PTSL berdasarkan pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan termasuk bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.

Kantor Pertanahan Kota Bekasi menjadi salah satu instansi yang melaksanakan program PTSL di wilayah Kota Bekasi. Target penerbitan sertifikat tanah di Kota Bekasi terhitung mulai dari tahun 2018 hingga tahun 2022 berjumlah 107.000 bidang tanah dan dapat diperhatikan dalam tabel berikut.

Tabel 1.1 Target Penerbitan Sertifikat PTSL di Kota Bekasi

PTSL Kantor Pertanahan Kota Bekasi					
Tahun	2018	2019	2020	2021	2022
Target	40.000	25.000		25.000	17.000
Total Target	107.000				

Berbagai macam kendala terjadi pada program ini sehingga target penyelesaian PTSL dari tahun ke tahun belum tuntas seratus persen dan sering mengalami keterlambatan. Kecamatan Pondok Gede menjadi salah satu yang mengalami keterlambatan dalam penerbitan sertifikat tanah. Sebanyak 25.000

kuota sertifikat program PTSL untuk jatah Kecamatan Pondok Gede digelontorkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi sejak awal tahun 2021, namun hingga saat ini belum ada kejelasan.

Sumber Daya

Keberhasilan proses implementasi kebijakan sangat tergantung dari kemampuan memanfaatkan sumber daya yang tersedia. Manusia merupakan sumber daya yang terpenting dalam menentukan suatu keberhasilan proses implementasi. Tahap-tahap tertentu dari keseluruhan proses implementasi menuntut adanya sumber daya manusia yang berkualitas sesuai dengan pekerjaan yang diisyaratkan oleh kebijakan yang telah ditetapkan secara apolitik. Tetapi ketika kompetensi dan kapabilitas dari sumber-sumber daya itu nihil, maka kinerja kebijakan publik sangat sulit untuk diharapkan. Tetapi diluar sumber daya manusia, sumber daya lain yang perlu diperhitungkan juga ialah sumber daya financial dan sumber daya waktu. Karena itu sumber daya yang diminta dan dimaksud oleh Van Meter dan Van Horn adalah ketiga bentuk sumber daya tersebut

Pemerintah pusat melalui kantor Agraria Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi pada 2022 ini kembali membentuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2022, Kantor Pertanahan Kota Bekasi membentuk tiga tim. Tim ini bertugas melakukan sosialisasi kepada pemohon dan aparat terkait di Kelurahan dan Kecamatan untuk pengumpulan data fisik (Puldasik) dan data yuridis bidang tanah yang masuk dalam program PTSL. Kepala Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi Andi Bakti Djufri menjelaskan, tahun ini, pihaknya mendapatkan target PTSL sebanyak 17 ribu bidang. Terdiri atas Peta Bidang Tanah (PBT) 8 ribu bidang dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) 9 ribu bidang yang tersebar di 3 kelurahan di Kecamatan Pondok Melati.

Karakteristik Badan Pelaksana

Pusat perhatian pada agen pelaksana meliputi organisasi formal dan organisasi informal yang akan terlibat pengimplementasian kebijakan publik. Hal ini sangat penting karena kinerja implementasi kebijakan (publik) akan sangat banyak dipengaruhi oleh ciri-ciri yang tepat serta cocok dengan para agen pelaksananya. Selain itu, cakupan atau luas wilayah implementasi kebijakan perlu juga diperhitungkan manakala hendak menentukan agen pelaksana. Semakin luas cakupan implementasi kebijakan, maka seharusnya semakin besar pula agen yang dilibatkan.

Untuk menyelesaikan Program Strategis Nasional (PSN) yang dicanangkan Presiden Jokowi, yang kini menjadi maskot nasional di bidang keagrarian tersebut, BPN Kota Bekasi sudah membentuk tiga tim PTSL yang terdiri dari pegawai Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan Pejabat Kelurahan yang wilayahnya mendapatkan program PTSL. tujuan pembentukan tim PTSL adalah untuk pengukuran di lapangan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis terkait alas hak dan bukti-bukti kepemilikan, sehingga dalam prosesnya nanti bukti fisik dan yuridis dapat sesuai serta memiliki kekuatan hukum.

selain itu untuk mencapai target penyelesaian PTSL 2022 ini, pihaknya mengajak peran serta dari para perangkat kelurahan bekerja sama dengan tim pelaksana percepatan pendaftaran PTSL dalam melayani masyarakat. Agar

masyarakat dapat memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah mereka untuk menghindari terjadinya konflik pertanahan.

Sikap/Kecenderungan Pelaksana (Disposisi)

Sikap atau kecenderungan para Pelaksana akan sangat mempengaruhi keberhasilan atau tidaknya kinerja implementasi kebijakan publik. Hal ini sangat mungkin terjadi oleh karena kebijakan yang dilaksanakan bukanlah hasil formulasi warga setempat yang mengenal betul persoalan dan permasalahan yang mereka rasakan. Tetapi kebijakan yang akan implementor laksanakan adalah kebijakana dari atas (*top down*) yang sangat mungkin para pengambil keputusannya tidak pernah mengetahui (bahkan tidak mampu menyentuh) kebutuhan, keinginan, atau permasalahan yang warga ingin selesaikan.

Persentase kehadiran karyawan mengalami penurunan pada bulan Oktober 2022 sebesar 93% lalu terjadi menurun lagi pada bulan Desember menjadi 89,5%. Dari hasil persentase kehadiran diatas hal-hal tersebut akan mengakibatkan kinerja pegawai menurun, sebab pekerjaan yang seharusnya dapat dilakukan dapat terlambat diselesaikan. Selain Motivasi dan Disiplin, faktor kompensasi juga dapat mempengaruhi kinerja pegawai. Beberapa fenomena yang terjadi terkait dengan rendahnya kedisiplinan yang menjadi faktor penyebab kinerja pegawai belum optimal di dalam menyelesaikan pekerjaan. Kompensasi yang adil sesuai dengan tanggung jawab dan pekerjaannya masing-masing sangat dibutuhkan oleh setiap pegawai karena dengan adanya pemberian kompensasi yang adil, pegawai merasa dihargai atas usaha yang dilakukan pegawai untuk instansi

Komunikasi Antar Organisasi dan Pelaksana Kegiatan

Komunikasi Antar Organisasi dan Pelaksana Kegiatan merupakan mekanisme yang ampuh dalam implementasi kebijakan publik. Semakin baik koordinasi komunikasi diantara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proses implementasi, maka asumsinya kesalahan-kesalahan akan sangat kecil untuk terjadi dan begitu pula sebaliknya. Adapun komunikasi yang dibangun dalam Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi sudah dapat dikatakan optimal karena adanya rasa kekeluargaan antar satu dengan yang lainnya. Komunikasi yang baik tentu akan terus dijaga oleh setiap pegawai Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi

Lingkungan Ekonomi, Sosial, dan Politik,

Hal terakhir yang perlu juga diperhatikan guna menilai kinerja implementasi publik dalam perspektif yang ditawarkan guna menilai kinerja implementasi publik dalam perspektif yang ditawarkan oleh Van Meter dan Van Horn adalah sejauh mana lingkungan eksternal turut mendorong keberhasilan kebijakan publik yang telah ditetapkan Lingkungan sosial, ekonomi, dan politik yang tidak kondusif dapat menjadi biang keladi dari kegagalan kinerja implementasi kebijakan. Karena itu, upaya untuk mengimplementasikan kebijakan harus pula memperhatikan kekondusifan kondisi lingkungan eksternal

Permasalahan penerbitan sertifikat tanah pada program PTSL bukan hanya terjadi pada keterlambatan proses penerbitan, namun muncul pula oknum-oknum yang melakukan pungutan liar (pungli). Pada Pasal 4 Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 28 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebutkan bahwa besaran biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ditetapkan sebesar

Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) per bidang tanah. Oleh karena itu apabila ada oknum yang meminta biaya lebih dari yang tertuang dalam Peraturan Wali Kota, maka dapat dipastikan itu adalah pungli.

Kasus pungli terkait program PTSL terjadi di beberapa wilayah di Kota Bekasi. Salah satunya terjadi pada tahun 2018 dan 2019 di kecamatan rawalumbu, masyarakat mengeluhkan dengan biaya yang dibebankan oleh petugas PTSL tidak sesuai dengan Peraturan Wali Kota. Praktik pungli tidak hanya dilakukan oleh oknum petugas PTSL, bahkan hingga tingkat Ketua Rukun Tangga (RT). Dari hasil informasi yang diperoleh di lapangan, beberapa warga mengaku membayar Rp1,3 juta hingga lebih melalui ketua RT masing-masing secara bertahap. Anehnya lagi, kalau ada berkas yang kurang, warga diminta untuk menambah biaya lagi.

Permasalahan yang terjadi harus segera diatasi agar program PTSL dapat berjalan secara maksimal. Peningkatan pengawasan sangat diperlukan sehingga tidak muncul praktik pungli yang dilakukan, baik oleh petugas PTSL maupun oknum masyarakat setempat. Pengawasan adalah hal yang dilakukan, artinya hasil pekerjaan, menilai hasil pekerjaan tersebut, dan apabila perlu mengadakan tindakan-tindakan perbaikan sehingga hasil pekerjaan sesuai dengan rencana (Moekijat, 1990). Kantor Pertanahan Kota Bekasi harus membuat tindakan-tindakan perbaikan agar program PTSL dapat selesai tepat pada waktunya, yakni pada tahun 2025

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Kota Bekasi, peneliti memberikan kesimpulan sebagai berikut

1. Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi dari tahun 2018 hingga tahun 2022 mempunyai target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berjumlah 107.000
2. Kantor Pertanahan Kota Bekasi membentuk tiga tim. Tim ini bertugas melakukan sosialisasi kepada pemohon dan aparat terkait di Kelurahan dan Kecamatan untuk pengumpulan data fisik (PuldasiK) dan data yuridis bidang tanah yang masuk dalam program PTSL
3. Pihak BPN mengajak peran serta dari para perangkat kelurahan bekerja sama dengan tim pelaksana percepatan pendaftaran PTSL
4. Persentase kehadiran karyawan BPN mengalami penurunan pada bulan Oktober 2022 sebesar 93% lalu terjadi menurun lagi pada bulan Desember menjadi 89,5%.
5. komunikasi yang dibangun dalam Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi sudah dapat dikatakan optimal karena adanya rasa kekeluargaan
6. Munculnya kegiatan pungutan liar (pungli) yang dilakukan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab membuat masyarakat semakin kesulitan dalam mengikuti program PTSL

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*,
- AG Subarsono. (2009). Analisis Kebijakan Publik Konsep Teori dan Aplikasi. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Amriani, Nurnaningsih, (2012), *MEDIASI: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Budi, Winarno. (2007). *Teori dan Proses Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Media Pressindo
- Budi, Winarno. (2012). *Kebijakan Publik: Teori, Proses, dan Studi Kasus*, Yogyakarta: CAPS.
- Mulyadi, Deddy, 2015, *Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik*, Bandung: Alfabeta.
- F.X. Sumarja. (2012). *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Bandar Lampung: Indepth Publising,
- Hardani. Ustiawaty, J. A. H. (2017). *Buku Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif (Issue April)*.
- Indiahono, D. (2009). *Kebijakan publik berbasis dynamic policy analysis*. Yogyakarta: Gava Media.
- Moekijat. (1990). *Pengawasan Efektif*. Bandung : CV. Pionir Jaya
- Nugroho, Riant. (2003). *Kebijakan Publik: formulasi, implementasi, dan evaluasi*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Nugroho, Riant. 2008. *Public Policy*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D (26th ed.)*. CV Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika Offset
- Van Meter, D. S., & Van Horn, C. E. (1975). *The Policy Implementation Process*. *Administration & Society*, 6(4), 445–488.
- Zhou, Y., Li, X., & Liu, Y. (2019). *Land Use Policy Rural land system reforms in China : History , issues , measures and prospects*. *Land Use Policy*,
- Ayu, Nurpika. (2019). *Pemanfaatan Tanah Negara Untuk Perkebunan Oleh Masyarakat Ditinjau Dari Hukum Islam*, Skripsi
- Dinan, Aditya Michael. (2019). *Manajemen Sumber Daya Manusia Dalam Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional Kota Malang*, Skripsi
- G, Indasari. (2021). *Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa*, Skripsi
- Kartiwi, M., & Hasyim, S. B. (2019). *Implementasi Kebijakan Pemerintah Di Bidang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Garut*. *Jurnal Ilmu Sosial Politik dan Humaniora*,
- Masnah, Sampara Lukman, dan Ali Hanafiah Muhi. (2021). *Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Muaro Jambi*, *Jurnal Renaissance*

Wijayanti, P., & Jannah, L. M. (2019). Implementasi Kebijakan Manfaat Jaminan Hari Tua di Indonesia. *JPSI (Journal of Public Sector Innovations)*, 4(1), 20.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018

Peraturan Wali Kota Bekasi Nomor 28 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Bekasisatu.id. (2021, 10 Januari). Program PTSL BPN Kota Bekasi 2021. diakses pada 12 Juni 2022 Pukul 13.09 WIB, dari <https://www.bekasisatu.id/2021/01/program-pts-l-bpn-kota-bekasi-2021.html>

DataIndonesia.id. (2022, 09 Februari). Konflik Agraria Paling Banyak Terjadi di Sektor Perkebunan diakses pada 15 Oktober 2022 Pukul 09.42 WIB, dari <https://dataIndonesia.id/ragam/detail/konflik-agraria-paling-banyak-terjadi-di-sektor-perkebunan>

Independensi.com. (2018, 03 Februari). PTSL Kota Bekasi Targetkan 40.000 Bidang Tanah Disertifikatkan. diakses pada 12 Juni 2022 Pukul 10.23 WIB, dari <https://independensi.com/2018/03/02/pts-l-kota-bekasi-%202018- targetkan-40-000-bidang-tanah-disertifikatkan> diakses pada 12 Juni 2022 Pukul 10.23 WIB

Koranbekasi.id. (2019, 04 Mei). Program PTSL Kota Bekasi 2019 Selesaikan 25 Ribu Sertifikat Tanah. diakses pada 12 Juni 2022 Pukul 10.44 WIB, dari <https://koranbekasi.id/index.php/2019/04/05/program-pts-l-bpn-kota-bekasi-2019-selesaikan-25-ribu-sertifikat-tanah/>

Kot-cimahi.atrbpn.go.id. (2022, 24 Februari). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2022 ATR/BPN Kota Bekasi. diakses pada 12 Juni 2022 Pukul 13.09 WIB, dari <https://kotcimahi.atrbpn.go.id/pengumuman/detail/556/pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap-tahun-2022-atrbpn-kota-bekasi>.

Linkreportase.com. (2022, 15 Februari). Warga dan Lurah Kota Bekasi Keluhkan Kinerja BPN Soal Lambatnya Program PTSL. diakses pada 12 Juni 2022 Pukul 13.31 WIB, dari <https://linkreportase.com/warga-dan-lurah-kota-bekasi-keluhkan-kinerja-bpn-soal-lambatnya-program-pts-l/>

Pontas.id. (2020, 28 Februari). Pungli, BPN Bekasi akan Panggil Petugas PTSL Rawa Lumbu. diakses pada 12 Juni 2022 Pukul 19.01 WIB, dari <https://pontas.id/2020/08/28/pungli-bpn-bekasi-akan-panggil-petugas-pts-l-rawa-lumbu/>

Statistikian.com. (2012, 18 Agustus). Penelitian Kualitatif (Metode): Penjelasan Lengkap. diakses pada 03 Juli 2022 Pukul 08.07 WIB, dari <https://www.statistikian.com/2012/10/penelitian-kualitatif.html>

Tirto.id. (2021, 22 Januari). Mengenal Penelitian Kualitatif: Pengertian dan Metode Analisis. diakses pada 03 Juli 2022 Pukul 08.11 WIB, dari <https://tirto.id/mengenal-penelitian-kualitatif-pengertiandan-metode-analisis-f9vh>

"Visualisasi Data Kependudukan - Kementerian Dalam Negeri 2021". www.dukcapil.kemendagri.go.id. Diakses tanggal 14 Februari 2022.

McGee, T.G. (1996). *The mega-urban regions of Southeast Asia*. UBC Press. ISBN 0-7748-0548-X.