

**ANALISIS PEMBEBANAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DITINJAU DARI PERATURAN
BUPATI NOMOR 16 TAHUN 2022 DAN PERSPEKTIF ASAS
PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Kasus di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)

SKRIPSI



Oleh :

Siti Humairoh Habibatul Karimah

NIM : S20193075

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
DESEMBER 2023**

**ANALISIS PEMBEBANAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DITINJAU DARI PERATURAN
BUPATI NOMOR 16 TAHUN 2022 DAN PERSPEKTIF ASAS
PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Kasus di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Tata Negara



Oleh :

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Siti Humairoh Habibatul Karimah
NIM : S20193075

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
DESEMBER 2023**

**ANALISIS PEMBEBANAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DITINJAU DARI PERATURAN
BUPATI NOMOR 16 TAHUN 2022 DAN PERSPEKTIF ASAS
PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Kasus di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)

SKRIPSI

diajukan kepada Universitas Islam Negeri
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Tata Negara

Oleh

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
Siti Humairoh Habibatul Karimah
NIM: S20193075
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Disetujui Pembimbing



Dwi Hastuti, M.PA
NIP: 198604232015031001

**ANALISIS PEMBEBANAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DITINJAU DARI PERATURAN
BUPATI NOMOR 16 TAHUN 2022 DAN PERSPEKTIF ASAS
PENDAFTARAN TANAH**
(Studi Kasus di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)

SKRIPSI

telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Tata Negara

Hari : Kamis


Tanggal : 28 Desember 2023

Tim Penguji


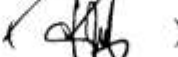
Ketua


Sho'ikul Hadi, S.H., M.H
NIP. 197507012009011009

Sekretaris


Badrut Tamam, S.H., M.H
NUP. 202012187

Anggota:

1. Prof. Dr. Moh. Dahlan, M.Ag ()
2. Dwi Hastuti, M.PA ()

Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah


Dr. Wildani Hefni, S.H.I., M.A.
NIP. 19911107 201801 1004

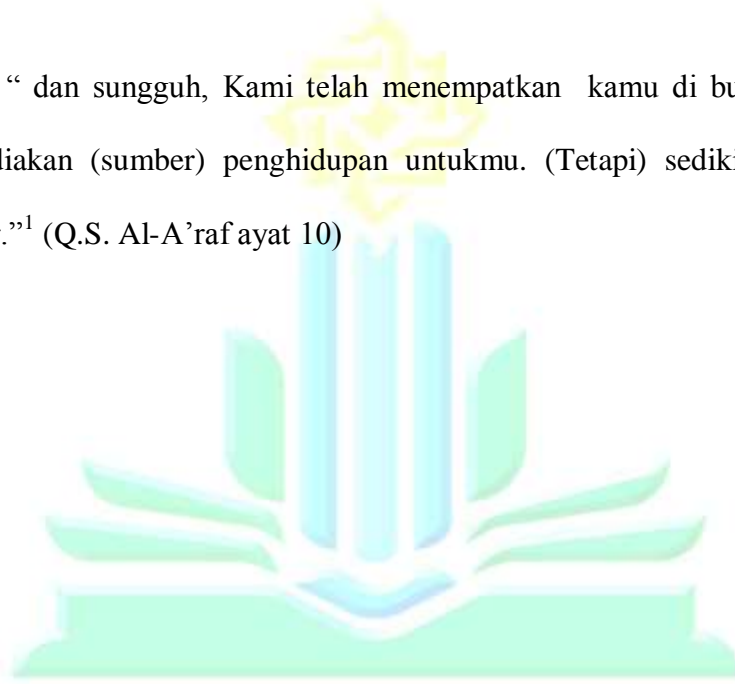
KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS AL-ACHMAD
FAKULTAS SYARIAH
BLIKIND

iii

MOTTO

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشَ قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ (١٠)

Artinya : “ dan sungguh, Kami telah menempatkan kamu di bumi dan disana Kami sediakan (sumber) penghidupan untukmu. (Tetapi) sedikit sekali kamu bersyukur.”¹ (Q.S. Al-A’raf ayat 10)



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahan (Semarang: Thoha Putra, 2016), 120

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada mendiang kedua orang tua saya Bapak Aruf (Alm) dan ibu Murifah (Almh) yang telah membesarkan dan mendidikku dengan limpahan kasih sayang yang tak terhingga sampai akhir hayatnya.

Yang kedua skripsi ini saya persembahkan untuk 6 kakak laki-laki saya yang selama ini telah melimpahkan kasih sayangnya kepada saya selaku adik perempuan satu-satunya. Dan kakak ke 4 saya yang selama ini sudah mengambil peran sebagai pengganti sosok ayah yang memperjuangkan pendidikan adiknya sampai dengan pada tingkat sarjana.

Skripsi ini dibuat dengan maksud untuk tunaikan janji kepada kedua orang tua yang telah membesarkan dan memberikan pendidikan terbaik untuk putri bungsunya ini sehingga bisa sampai pada titik ini. Tak lupa juga untuk ke 6 kakak laki-laki saya yang telah memberikan motivasi dan dukungan serta fasilitas yang sangat baik kepada adik bungsunya. Terimakasih kepada keluarga besar Bani Aruf untuk semuanya.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah " alamin, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulisan tugas akhir/skripsi yang berjudul "Analisis Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Ditinjau Dari Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 Dan Perspektif Asas Pendaftaran Tanah" (Studi di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)" dapat diselesaikan dengan baik guna memenuhi syarat kelulusan pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember., atas keberkahan suri tauladan dari Rahmatallil alamain Nabi Muhammad SAW yang telah mengajarkan kita tentang pentingnya pengembangan keilmuan di dalam kehidupan manusia. sepanjang zaman, Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan pengetahuan dan cahaya Islam, Semoga kita semua tergolong umat Rasulullah Muhammad SAW yang beriman dan mendapatkan syafaatnya.

Aamiin...

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir/Skripsi ini tidak lepas dari doa, motivasi, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, Penulis menghaturkan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

2. Bapak Prof. Dr. H. Hepni,S.Ag.,M.M.,CPEM. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah menerima penulis sebagai mahasiswa UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Bapak Dr. Wildani Hefni,MA. Selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
4. Bapak Sholikul Hadi,SH.,MH. Selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
5. Ibu Dwi Hastuti,M.PA. Selaku Dosen Pembimbing tugas akhir/skripsi yang sangat membantu Penulis dengan masukan, komentar, kritik sehingga tugas akhir/skripsi ini dapat terselesaikan dengan semaksimal mungkin. Terima kasih atas waktu, ilmu, bimbingan, kenangan, dan tawa yang tercipta selama penyusunan tugas akhir/skripsi ini. Penulis mohon maaf apabila selama ini merepotkan Ibu, dan mengganggu waktu Ibu pada saat penulis mengalami kesulitan ataupun bimbingan. Penulis sangat bersyukur bisa dibimbing tugas akhir/skripsi ini oleh Ibu. Semoga kebaikan itu di balas oleh Allah SWT, dan semoga Ibu selalu diberikan kesehatan, serta sukses di dunia dan di akhirat. Aamiin..
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Uinveristas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberi pendidikan, pengajaran, bimbingan dan mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT menjadikan ilmu tersebut sebagai modal kelak di Akhirat dan mendapat balasan yang sepadan kepada beliau semua.

7. Staf serta Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, penulis ucapkan terimakasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Terimakasih kepada Pemerintahan Kabupaten Gresik, khususnya kepada Badan Perencanaan Pembangunan Penelitian dan Pengembangan Daerah (BAPPEDA) yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian di Kabupaten Gresik tepatnya di Kecamatan Manyar.
9. Keluarga besar Pemerintahan Desa Banyuwangi, Desa Sumberejo, Desa Manyarejo, Desa Sembayat dan Desa Tanggulrejo yang ada di Kecamatan Manyar yang telah bersedia melungkan waktu dan tenaga untuk memberikan data dan menjadi narasumber dalam skripsi ini. Terimakasih atas kebaikan dan kemurahan hati yang bapak-bapak berikan kepada saya. Penulis mengucapkan banyak-banyak terimakasih.
10. Terima kasih kepada Bapak Wahyu Eko Cahyono, S.H., M.H., selaku ketua panitia adjudikasi PTSL tahun 2022 juga selaku koordinator sub. Pengukuran dan pemetaan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gresik beserta staf-stafnya yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menjadi bagian dari narasumber dari penelitian ini.
11. Terimakasih kepada seluruh responden yang menjadi narasumber dalam skripsi ini dan terimakasih kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis mengucapkan terima kasih atas segala kebaikan yang telah diberikan. Semoga Allah akan membalas

semua. Semoga seluruh pihak yang terkait dalam penyusunan tugas akhir/skripsi ini dapat diberikan balasan yang paling baik oleh Allah SWT sebaik-baiknya pemberi balasan.

12. Bapak Aruf (Alm) dan Ibu Murifah (Almh) selaku kedua orang tua penulis yang telah memberikan support berupa doa serta yang lainnya dan memotivasi penulis untuk penyelesaian tugas akhir/skripsi ini. semoga dengan berhasil diraihnya gelar sarjana yang Bunda dan Bapak impikan untuk tersematkan diakhir nama si bungsu ini menjadi kebanggaan bagi Bunda dan Bapak disana. Semoga Bunda dan Bapak ditempatkan ditempat terbaik disisinya. Aamiin...

13. Kepada Keenam Kakak laki-lakiku yang telah memberikan dukungan dan doanya dalam setiap langkah si bungsu ini.

14. Kepada kakak laki-laki pertama dan keempat terimakasih atas pengorbanan waktu, tenaga, dan biaya serta doa dalam hal untuk membantu penyelesaian skripsi. Hanya Allah SWT yang bisa membalas kebaikan Saudara-saudara laki-lakiku tersayang. Terimakasih sudah menemani dengan penuh hangat dalam pengerjaan skripsi penulis. Semoga selalu sehat dan terus diberikan kebahagiaan dunia dan akhirat oleh Allah SWT. Aminn...

Terima kasih telah memberikan nasehat-nasehat yang bermanfaat, berharga, memberikan dukungan tanpa henti-hentinya, sehingga tugas akhir/skripsi ini bisa selesai. Semoga Allah SWT selalu memberikan

kebahagiaan dunia dan akhirat untuk kakak-kakakku dan keluarganya,
Aamiin...

15. Terimakasih untuk keluarga besar sahabat-sahabat Hukum Tata Negara
Serta semua pihak yang turut serta membantu proses penyelesaian
penulisan skripsi ini yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas
Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember ini
menjadi ilmu yang bermanfaat bukan hanya untuk diri sendiri juga
bermanfaat bagi masyarakat, agama, nusa dan bangsa, permohonan maaf
yang sebesar-besarnya apabila Penulis melakukan kesalahan selama proses
penelitian dan pencarian data berlangsung.

Akhirnya, semoga tugas akhir/skripsi ini dapat bermanfaat bagi
semua pihak yang membaca serta dapat menjadi rujukan keilmuan bagi
yang membutuhkannya. Penulis juga menyadari bahwa tugas akhir/skripsi
ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu adanya kritik dan saran
yang membangun sangat dibutuhkan untuk perbaikan dan pembelajaran.

Wallahul Muwaafiq Ilaa Aqwaamithariq

Tsummas Salaamu'alaikum Wr. Wb.

Jember, 13 November 2023

penulis

ABSTRAK

Siti Humairoh Habibatul Karimah, 2023: *Analisis Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ditinjau dari Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 dalam Perspektif Asas Pendaftaran Tanah.*

Kata kunci : Pembebanan Biaya, PTSL, Perbup

Pembebanan biaya program PTSL di Perbup No 16 tahun 2022 diatur dalam pasal 9 dan pasal 10. Untuk beberapa Desa yang ada di Kecamatan Manyar sendiri tarif dalam program PTSL ini antara Rp.150.000,00 - Rp 500.000,00. Fokus Penelitian dalam skripsi ini adalah : 1) Bagaimana praktik pembebanan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022? 2) Bagaimana pembebanan biaya dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik dalam perspektif Asas Pendaftaran Tanah? 3) Bagaimana kendala yang dihadapi selama kegiatan PTSL tahun 2022 berlangsung di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik?

Tujuan penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui praktik pembebanan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik berdasarkan Peraturan Bupati Gresik No.16 tahun 2022. 2) Untuk mengetahui pembebanan biaya dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik dalam perspektif Asas Pendaftaran Tanah. 3) Untuk mengetahui kendala yang dihadapi selama kegiatan PTSL tahun 2022 berlangsung di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik.

Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan Sosiologi hukum, sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan skunder, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, dokumentasi dan observasi. Kemudian teknik analisis data induktif dan berdasarkan pada fakta empiris atau kondisi lapangan. Keabsahan data menggunakan teknik Triangulasi data dan Triangulasi Teknik.

Penelitian ini sampai pada Kesimpulan bahwa: 1) proses pembebanan biaya PTSL yang berlangsung di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Perbup Nomor 16 Tahun 2022. 2) Pembebanan biaya PTSL jika dilihat dari perspektif asas pendaftaran tanah telah sesuai dan diterapkan sebagaimana mestinya. 3) Kendala yang dihadapi selama PTSL yakni masih ada warga yang tidak mampu membayar beban biaya tambahan, masih banyaknya LSM-LSM yang membuat berita hoax, masih banyaknya temuan manipulasi data, dan masih kurangnya fasilitas penunjang bagi panitia adjudikasi PTSL.

DAFTAR ISI

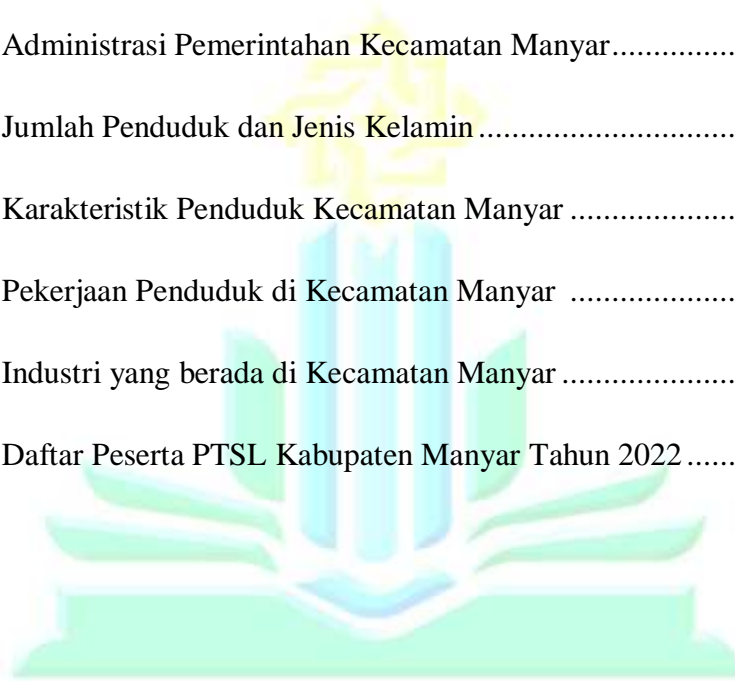
HALAMAN JUDUL	I
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR SINGKATAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Definisi Istilah.....	17
F. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB II KAJIAN PUSTAKA	21
A. Penelitian Terdahulu	21
B. Kajian Teori.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	40

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	40
B. Lokasi Penelitian	41
C. Subjek Penelitian	41
D. Teknik Pengumpulan Data	43
E. Analisis Data	46
F. Keabsahan Data	47
G. Tahap-tahapan Penelitian	47
BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA	49
A. Gambaran Objek Penelitian	49
B. Penyajian Data	56
C. Pembahasan Temuan	105
BAB V PENUTUP	126
A. Kesimpulan	126
B. Saran	127
DAFTAR PUSTAKA	128
LAMPIRAN-LAMPIRAN	131

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu.....	28
Tabel 4.1 Luas Lahan Kecamatan Manyar.....	50
Tabel 4.2 Administrasi Pemerintahan Kecamatan Manyar.....	51
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk dan Jenis Kelamin.....	52
Tabel 4.4 Karakteristik Penduduk Kecamatan Manyar.....	53
Tabel 4.5 Pekerjaan Penduduk di Kecamatan Manyar.....	54
Tabel 4.6 Industri yang berada di Kecamatan Manyar.....	55
Tabel 4.7 Daftar Peserta PTSL Kabupaten Manyar Tahun 2022.....	62



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR SINGKATAN

BPN	: Badan Pertanahan Nasional
OTT	: Operasi Tangkap Tangan
PERBUP	: Peraturan Bupati
PerMen ATR/BPN	: Peraturan Menteri Agraria Tata dan Ruang/ Badan Pertanahan Nasional
PP	: Peraturan Pemerintah
PRODA	: Prrogram Daerah Agraria
PRONA	: Proyek Operasi Nasional Agraria
PTSL	: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
SHAT	: Sertifikat Hak Atas Tanah
SKB	: Surat Keputusan Bersama
TTD	: Tertanda
TTE	: Tanda Tangan Elektronik
UU	: Undang-Undang
UUD	: Undang-Undang Dasar
UUPA.5.1960	: Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Tanah adalah bagian penting dalam suatu kehidupan yang mana tanah memegang peran penting dalam segala aspek kehidupan manusia. Tanah merupakan lahan untuk tempat hidup dan bergerak, juga tempat berkembang biak hewan dan tumbuhan, serta fungsi tanah yang lainnya yaitu sebagai tempat untuk bermukim bagi para makhluk bumi dari hidup hingga mati.

Mengingat tanah adalah suatu bagian yang penting untuk kehidupan makhluk di bumi dan memiliki kuasa dalam hajat hidup banyak orang serta memiliki daya guna untuk masyarakat, oleh karena hal tersebut maka campur tangan aparatur negara bersifat mutlak untuk dilakukan melalui peraturan hukum pertanahan. Dengan tujuan menghapuskan Dualisme hukum yang berlaku juga demi mewujudkan asas kepastian hukum.

Dengan mengingat arti penting tanah, terutama berkaitan dengan warga Indonesia yang meletakkan tanah sebagai benda tetap yang mempunyai nilai guna tinggi. Hal ini harus disadari untuk mencegah terjadinya sengketa tanah di kemudian hari, dengan demikian pembangunan pada hakikatnya harus bertumpu pada kepentingan rakyat, khususnya dibidang pertanahan yang merupakan urat nadi kehidupan dan merupakan harta kekayaan dari warganya.

Hak asal usul ini merupakan Asas Rekognisi yang memiliki makna bahwa keberadaan desa diakui keberadaannya yang mungkin sudah berdiri lama dengan segala adat istiadat dan hukum adat yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat. Asas rekognisi tersebut bukan hanya mengakui keberadaan desa adat dan segala adat istiadatnya saja, namun UU Desa juga melakukan redistribusi ekonomi dalam penyerapan Anggaran Pendapatan Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) diperuntukkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja Desa (APBDesa) secara mandiri dan sesuai otonomi-nya.²

Di Indonesia peraturan mengenai tanah sebagai wadah untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dari lahir sampai dengan meninggal dunia tercantum pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau yang dikenal sebagai UUD '45 yang terdapat pada Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD '45 tersebut digunakan sebagai suatu dasar dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang dikenal sebagai UUPA.5.1960. Yang mana tujuan dari dibentuknya UUPA.5.1960 ini adalah sebagai alat untuk negara dalam

²Badrut Tamam. “Desa Adat Dan Kewenangan Dalam Penetapan Regulasi Desa Implementasi Asas Rekognisi Dan Sub-Sidariaritas Di Indonesia”. Proceeding UIN KHAS Jember, Vol.2 (Tahun 2023) <https://proceedings.uinkhas.ac.id/index.php/proceedings/article/view/88/27>

mewujudkan kemakmuran kepada rakyat dan juga memberikan kekuasaan kepada negara dalam memberikan hak atas tanah kepada perseorangan dan badan hukum yang disesuaikan dengan kebutuhan dan alokasinya.³

Disebutkan di dalam UUPA.5.1960 dalam Pasal 16 ayat (1) bahwasannya :

“(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah : a) Hak Milik, b) Hak Guna-Usaha, c) Hak Guna-Bangunan, d) Hak Pakai, e) Hak sewa, f) Hak membuka tanah, g) Hak memungut-hasil hutan, h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.”⁴

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah tersebut salah satunya dapat diperoleh setelah melakukan suatu transaksi, misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah tersebut beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya. Selain itu, adanya kepentingan masyarakat dan pemerintah untuk memperoleh informasi atas tanah, yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah negara mengenai kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian, pihak

³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta : Kompas, 2008) , 219

⁴ Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16 ayat (1).

lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan atas tanah tersebut yang sudah terdaftar.⁵

Dalam rangka memberikan jaminan keamanan hukum serta melindungi hak atas tanah milik masyarakat secara adil dan setara, sekaligus mendorong perkembangan perekonomian negara pada umumnya dan perekonomian masyarakat pada khususnya, hendaknya diadakan pendaftaran tanah lengkap untuk seluruh wilayah Republik Indonesia sebagai halnya yang telah disebutkan UUPA.5.1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pada Pasal 19 ayat (1) UUPA.5.1960 disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Dalam rangka peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh UUPA.5.1960 ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum. Pada tahun 1961 pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, akan tetapi peraturan tersebut dipandang sudah tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung dalam tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu diadakannya penyempurnaan.

⁵ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat tanah*, Cet.1 (Transmedia Pustaka Jakarta-Selatan, 2010) , 98

Pada tahun 1997 pemerintah mengeluarkan peraturan baru yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 atau lebih dikenal dengan PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah ini didasarkan pada 4 (empat) asas yaitu asas sederhana, asas terjangkau, asas aman dan asas terbuka. Karena PRONA yang dilaknasakan sejak tahun 1981 dirasa kurang efektif dalam pelaksanaannya, maka pemerintah membuat program baru bernama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL.

Melalui amanat Presiden Nomor I Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional yang kemudian dilanjutkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap, yang kemudian diganti menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor I Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang kemudian memutuskan untuk menetapkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau yang disebut dengan SKB 3(tiga) Menteri Nomor 25/SKB/V/2017.⁶

⁶ Surat Keputusan Bersama 3 (tiga) Menteri Nomor 25/SKB/V/2017 tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam pelaksanaan program yang disebutkan dalam PerMen ATR/BPN nomor 1 tahun 2017 tentunya masih mengalami berbagai hambatan dan kendala, dan beberapa prinsip dan substantif yang belum diatur, sehingga peraturan tersebut perlu penyempurnaan. Oleh karenanya Menteri ATR/BPN memutuskan untuk menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap.

Pada Tahun 2018 Presiden Jokowi mengeluarkan mandat dan kebijakan Nomor 2 Tahun 2018 yang mengatur tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk seluruh wilayah Republik Indonesia yang kemudian program ini disebut dengan PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, berupa peta dan daftar, yang berkaitan dengan bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, yang meliputi pemberian bukti hak milik atas bidang-bidang tanah yang mempunyai hak, serta hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sebagaimana yang telah disebutkan dalam PerMen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap pengertian PTSL tertuang pada BAB I Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan bahwa:

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disebutkan dengan PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek 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 objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.”⁷

PTSL ini merupakan salah satu bentuk kinerja pemerintah dengan memberikan kepastian serta perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Kesuksesan program PTSL ini tidak hanya menjadi beban Kementerian ATR/BPN saja, tetapi juga memerlukan dukungan dari pihak-pihak terkait. Dalam mensukseskan program ini banyak pihak yang dilibatkan, terutama dukungan dari kementerian dalam negeri serta jajarannya dengan level terbawah yaitu Desa/Kelurahan.⁸

Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2017 Pasal 34 menyatakan bahwasannya:

“dalam hal tidak tersedia anggaran untuk kegiatan dan/atau pengeluaran yang wajib dibayar oleh pemilik tanah peserta PTSL, yang meliputi biaya pengadaan dan pemasangan patok tanda batas, biaya materai, biaya fotokopi berkas, biaya pengumuman tambahan, dan biaya administrasi kantor desa/kelurahan maka

⁷ Sekretariat negara Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 12 Tahun 2017 Pasal 1 ayat (2).

⁸ Aji Pratama Putra. “Peraturan Desa Sebagai Instrumen Pendukung Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”. Jurnal Tunas Agraria, no.1,(tahun 2019): 2, https://www.researchgate.net/publication/351928257_Peraturan_Desa_Sebagai_Instrumen_Pendukung_Pelaksanaan_Pendaftaran_Tanah_Sistematis_Lengkap

pembiayaan dimaksud dapat dianggarkan melalui Peraturan Desa atau Peraturan Bupati/Walikota yang bersangkutan.”⁹

Hal ini kemudian ditegaskan kembali dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis (SKB). Surat keputusan ini dikeluarkan dengan tujuan untuk menjelaskan jenis kegiatan dan biaya yang diperlukan dalam melaksanakan persiapan PTSL di desa.¹⁰

Keikutsertaan Pemerintah Desa, khususnya perangkat desa yang terlibat langsung di lapangan yang tidak masuk dalam anggaran pelaksanaan PTSL inilah yang membuat pemerintah desa membebankan biaya wajib (pungutan) kepada masyarakat peserta PTSL, yang mana biaya yang dibebankan kepada masyarakat digunakan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL tersebut. Dengan adanya pungutan biaya yang dibebankan kepada peserta PTSL ini menyebabkan banyak aparat desa yang terkena Operasi Tangkap Tangan (OTT). Hal ini yang menyebabkan Pemerintah Desa tidak lagi mau terlibat dalam kegiatan tersebut. Dalam hal ini pihak pemerintahan desa menyerahkan semua urusan perihal PTSL kepada panitia PTSL yang dibentuk sebelum dilaksanakannya program PTSL berjalan. Susunan kepanitiaan sendiri terdiri dari unsur pengurus

⁹ Setneg RI, PerMen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 34

¹⁰ Aji Pratama Putra. “Peraturan Desa Sebagai Instrumen Pendukung Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”. Jurnal Tunas Agraria, no.1, (tahun 2019): 2, https://www.researchgate.net/publication/351928257_Peraturan_Desa_Sebagai_Instrumen_Pendukung_Pelaksanaan_Pendaftaran_Tanah_Sistematis_Lengkap

RT,RW,BPD, dan warga masyarakat yang memenuhi kriteria menjadi panitia PTSL dan sanggup menjalankan segala sesuatu yang berhubungan dengan Program PTSL ini.

Program PTSL ini dilaksanakan di semua provinsi yang ada di Indonesia, salah satunya yakni Provinsi Jawa Timur. Yang mana provinsi Jawa Timur ini terdiri dari 38 Kabupaten/Kota. Salah satu kabupaten yang ada di Jawa Timur yakni Kabupaten Gresik yang terdiri dari 18 Kecamatan di dalamnya. Kecamatan Manyar merupakan salah satu kecamatan yang ada di kabupaten Gresik yang terdiri dari 23 Desa.

Kabupaten Gresik sendiri telah memasuki tahap ketiga dalam program PTSL di tahun 2022 ini. Tahap awal dilakukan pada tahun 2018, kemudian tahap kedua di tahun 2021 dan tahap ketiga ada di tahun 2022. Pada tahap kedua pengadaan program PTSL ini Bupati Gresik berhasil meraih penghargaan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) Republik Indonesia. Bupati Gresik ini juga merupakan Bupati pertama yang berhasil mendapatkan penghargaan tersebut berkat dukungannya dalam melaksanakan program PTSL ini dan membuat kolaborasi yang luar biasa sehingga program ini berjalan dengan sangat baik di Kabupaten Gresik. Selain itu, Gresik jadi percontohan skala nasional terkait kolaborasi program PTSL.¹¹ Yang mana dalam tahap ketiga ini kabupaten Gresik bekerjasama dengan kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik

¹¹<https://javasatu.com/daerah/sukses-jalankan-program-pts-l-gresik-jadi-daerah-pertama-raih-penghargaan-kementerian-atr-bpn/> (diakses pada 01/01/2023 pkl: 12:59)

mentargetkan sebanyak 150.000 (seratus lima puluh ribu) bidang tanah untuk dapat tuntas di tahun ini.

Sedangkan pada tahap ketiga yang dilaksanakan pada tahun 2022 Program PTSL ini memiliki 2 target yakni Sertifikat dan Peta Bidang Tanah. Khusus di tahun 2022 program PTSL yang dilaksanakan di Kabupaten Gresik ini memiliki jumlah target Peta Bidang Tanah (PBT) sebanyak 125.000 (Seratus Dua Puluh Lima) bidang dengan jumlah target Sertifikat sebanyak 82.403 (Delapan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Tiga) SHAT.

Pada program PTSL yang dilaksanakan pada tahun 2022 ini salah satu kecamatan yang turut serta dalam program ini adalah kecamatan Manyar yang mana Kecamatan Manyar ini masuk dalam tahap kedua dengan jumlah Desa yang turut serta di dalamnya sebanyak 23 Desa dengan jumlah total SHAT sebanyak 10.945 (sepuluh ribu sembilan ratus empat puluh lima) bidang.. Jumlah tersebut merupakan bidang-bidang yang belum terdaftar pada program yang sebelumnya pernah dilaksanakan pada tahun-tahun sebelumnya. Seperti halnya program PRONA yang diadakan pada tahun 2012 dan PTSL yang pertama kali dilakukan pada tahun 2018.

Pada tahun 2022 yang menjadi sasaran utama dalam program PTSL ini yaitu Desa-Desa yang masih memiliki bidang-bidang tanah maupun bangunan yang belum memiliki sertifikat tanah yang dapat menjamin kepastian hukum. Oleh karenanya, pada tahun 2022 ini

kecamatan Manyar mengadakan program ini secara serentak di 23 Desa di dalamnya. Diantara 23 Desa yang ikut serta dalam program PTSL ini diantaranya yakni Desa Banyuwangi, Desa Sumberejo, Desa Tanggulrejo, dan Desa Manyarejo.

Dalam menjalankan program PTSL di kecamatan Manyar ini terjadi ketidaksesuaian tarif biaya dari tiap desa dan tarif dari tiap desa ini memiliki besaran yang tidak sama sehingga menimbulkan banyak pertanyaan di benak segenap masyarakat yang ada di kecamatan manyar ini. setiap desa memiliki kebijakan tarif tersendiri yang acuan tarif minimalnya tetap menggunakan PerBup Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kabupaten Gresik.

Dalam PerBup nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gresik ini salah satu tujuan dibuatnya peraturan ini adalah untuk mengatur pembebanan biaya dalam kegiatan persiapan PTSL kepada masyarakat. Dan peraturan ini dibuat dengan tujuan yakni memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam mengeluarkan biaya dalam rangka kegiatan persiapan PTSL.¹²

Apabila dalam PerBup nomor 16 Tahun 2022 biaya pendaftaran diatur dalam pasal 9 ini sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap bidang tanah yang mendaftar dan dalam pasal 10

¹² Sekretaris Daerah Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 3,

disebutkan adanya tambahan biaya yang dibebankan kepada masyarakat yang mengikuti program PTSL ini dengan maksimal biaya tambahan tersebut sebesar Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah), maka lain halnya dengan tarif yang berlaku di lapangan. Untuk beberapa Desa yang ada di Kecamatan Manyar sendiri tarif rata-rata yang berlaku dalam program PTSL ini adalah sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Seperti halnya yang berlaku di Desa Banyuwangi, Desa Manyarejo, Desa Sumberejo, dan Desa Tanggulrejo, di keempat Desa ini membebankan biaya kepada peserta PTSL di angka antara Rp 150.000,00 sampai dengan Rp 500.000,00. Dengan melihat tarif yang dibebankan tentunya tidak sesuai dengan PerBup Nomor 16 tahun 2022 yang berlaku saat ini.

Apabila dilihat dari permasalahan diatas perihal pembebanan biaya pada program PTSL, program ini nyatanya sejalan dengan pemerintah yang bersifat baik bagi rakyatnya, yakni untuk melindungi Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh masyarakat dengan proses yang cepat dengan biaya yang murah dengan tujuan supaya tanah yang dimiliki oleh masyarakat memiliki kepastian hukum dan terjaminnya Hak Atas Tanah yang berupa sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Apabila dalam program PTSL di Kecamatan Manyar terjadi penyimpangan, maka yang dirugikan adalah masyarakat.

Lewat penelitian inilah penulisan akan menjabarkan bagaimana praktek dan fakta yang ada di lapangan dalam aspek pembebanan biaya PTSL yang harus dibayarkan dan juga bagaimana dengan biaya tambahan yang diperlukan dari pendaftaran tanah lewat PTSL di Kecamatan Manyar. Melalui penelitian ini pula akan diberikan penjelasan kepada para pembaca sehingga para pembaca mengerti bahwasannya tidak semua biaya tambahan yang dikenakan dalam program PTSL ini merupakan penyimpangan. Aparatur negara tentunya mempunyai pertimbangan dalam menetapkan hal tersebut. dan untuk mengetahui alasan-alasan tersebut dapat dilakukan melalui analisa dari hasil wawancara yang dilakukan kepada pihak-pihak yang melaksanakan program PTSL di Desa Banyuwangi Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik, yang selanjutnya dikomparasikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Dengan dasar hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik dengan mengangkat judul, “Analisis Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Ditinjau Dari Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 Dan Perspektif Asas Pendaftaran Tanah” (Studi Kasus di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik).

B. Fokus Penelitian

Perumusan masalah dalam penelitian ini mencantumkan semua fokus permasalahan yang akan dicari jawabannya melalui proses

penelitian. Fokus penelitian harus disusun secara singkat, jelas, tegas, spesifik, dan operasional yang dituangkan dalam bentuk kalimat tanya.¹³

Dan dikarenakan peneliti berangkat dari sebuah kasus atau permasalahan yang berada di masyarakat, maka peneliti lebih memfokuskan penelitian ini diantaranya :

1. Bagaimana praktik pembebanan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik ditinjau dari Peraturan Bupati Gresik No.16 tahun 2022?
2. Bagaimana pembebanan biaya dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik dalam perspektif Asas Pendaftaran Tanah ?
3. Bagaimana kendala yang dihadapi selama kegiatan PTSL tahun 2022 berlangsung di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian. Tujuan penelitian ini harus mengacu kepada masalah-masalah yang telah dirumuskan sebelumnya. Adapun tujuan peneliti sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik pembebanan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik berdasarkan Peraturan Bupati Gresik No.16 tahun 2022

¹³ Tim Penyusun UIN KHAS Jember, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah* (Jember : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2021), 45.

2. Untuk mengetahui pembebanan biaya dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik dalam perspektif Asas Pendaftaran Tanah.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi selama kegiatan PTSL tahun 2022 berlangsung di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan yang bersifat praktis, seperti kegunaan bagi penulis, instansi, dan juga masyarakat secara keseluruhan. Kegunaan penelitian harus realistis.¹⁴ Adapun manfaat yang diharapkan dengan adanya penelitian ini yaitu :

1. Secara Teoritis

Sebagai bahan referensi dan saran pemikiran bagi kalangan akademisi dan praktisi masyarakat di dalam menunjang penelitian selanjutnya yang akan bermanfaat sebagai bahan perbandingan bagi penelitian yang lain.

2. Secara Praktis

Diharapkan hasil dari penelitian yang dilakukan bisa memberikan manfaat dan dapat digunakan sebagai salah satu bahan masukan juga sebagai sumbangan pemikiran yang bertujuan menambah pengetahuan dibidang hukum agraria dan pertanahan di Indonesia untuk memperbaiki

¹⁴ Tim Penyusun UIN KHAS Jember, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah* (Jember : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2021), 46.

kinerja pemerintah kedepannya agar menjadi lebih baik lagi dalam menyelesaikan pro dan kontra yang ada dan agar tidak terjadi permasalahan yang serupa. Harapan peneliti dalam penelitian ini yaitu agar apabila dilakukan program PTSL di kemudian hari bisa lebih baik lagi pelaksanaannya.

a. Bagi masyarakat

Diharapkan dengan adanya penelitian ini mampu menjawab teka teki dari masyarakat perihal pembebanan biaya PTSL yang dikenakan oleh panitia kepada masyarakat dan dapat berguna bagi semua lapisan warga masyarakat untuk menambah wawasan bagi masyarakat agar dapat memahami pelaksanaan program PTSL yang telah dilakukan.

b. Bagi UIN KHAS Jember

Sebagai transkrip laporan penelitian yang diharapkan dapat memberikan kontribusi baru yang dapat bermanfaat dan memperkaya pengetahuan khazanah keilmuan serta pemberdayaan perpustakaan UIN KHAS Jember khususnya dalam bidang Hukum Tata Negara.

c. Bagi Peneliti

Menambah pengalaman awal yang diharapkan dapat menambah pengetahuan juga wawasan yang mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya tentang Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang ditinjau dari Peraturan Bupati nomor 16 Tahun 2022 yang berlaku di Kecamatan Manyar khususnya.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadikan titik perhatian peneliti di dalam judul penelitian.¹⁵ Tujuan dari adanya definisi istilah ini adalah agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah yang ada, sebagaimana dimaksud oleh peneliti pada karya tulis ilmiah yang berjudul “Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ditinjau dari Peraturan Bupati Nomor 16 tahun 2022 (Studi Kasus di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik) oleh karena itu, maka diperlukan adanya pengesahan istilah sebagai berikut :

a. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian juga pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Yang kemudian dituangkan dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁶

b. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang

¹⁵ Tim Penyusun UIN KHAS Jember, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah* (Jember : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2021), 46.

¹⁶ Sekda Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 1 ayat (4)

dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah diseluruh 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 objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.¹⁷

c. Pembebanan

Merupakan proses yang dilakukan guna demi memperoleh sesuatu yang diinginkan

d. Biaya

Merupakan suatu pengorbanan yang dilakukan yang berupa pembayaran yang dinyatakan dengan satuan mata uang yang berdasar pada harga pasar yang berlaku

e. Peraturan Bupati (PerBup)

Peraturan Bupati yang selanjutnya disebut PerBup yaitu peraturan perundang-undangan daerah yang ditetapkan oleh Bupati.

f. Peraturan Bupati Nomor 16 tahun 2022

Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 ini merupakan peraturan bupati yang mengatur tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Gresik.

g. Asas Pendaftaran Tanah

Sesuai dengan pengertian pendaftaran tanah yang terdapat dalam PP no 24 Tahun 1997 dapat diketahui bahwa unsur-unsur dari pendaftaran

¹⁷ Sekda Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 1 ayat (5)

tanah sendiri yaitu adanya serangkaian tindakan, dilakukan oleh pemerintah, secara terus menerus dan berkesinambungan, secara teratur, meliputi bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, pemberian surat tanda bukti hak, hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁸

Mengenai asas pendaftaran tanah ini tercantum pada pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas pendaftaran tanah. Adapun Asas Pendaftaran Tanah ini terdiri dari asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, dan asas terbuka.

F. Sistematika Pembahasan

BAB I Pendahuluan

Bagian ini berisikan latar belakang masalah tentang Analisis Analisis Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Tinjau dari Peraturan Bupati (PERBUP) No. 16 Tahun 2022 dalam Perspektif Asas Pendaftaran Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik) yang kemudian terbentuk fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika pembahasan sebagai gambaran awal terhadap penelitian seluruhnya.

BAB II Kajian Kepustakaan

Pada bagian ini berisikan kajian kepustakaan yang terdiri dari penelitian terdahulu dan kajian teori. Dalam penelitian terdahulu ini berisi informasi mengenai penelitian-penelitian terdahulu yang berhubungan atau

¹⁸ Dwi Hastuti, MPA, *Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*, (Depok: Pustaka Radja, 2021), 105.

tedapat kemiripan dengan penelitian yang akan dilakukan. Untuk kajian teori berisi landasan hukum dan teori yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis.

BAB III Metode Penelitian

Bagian ini memaparkan tentang gambaran umum dan lokasi penelitian.

BAB IV Hasil Penelitian

Bagian ini memberikan penjelasan tentang pembahasan dan hasil penelitian.

BAB V Kesimpulan

Bagian ini merupakan penutup yang di dalamnya berisikan Kesimpulan dan saran-saran, kata penutup dan dilengkapi dengan daftar pustaka, lampiran serta Curriculum Vitae.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Untuk memperjelas permasalahan yang diangkat dalam penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti dan memberikan ketegasan dalam menunjukkan keaslian penelitian, dengan ini peneliti membandingkan dengan penelitian-penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu, diantaranya yaitu :

- 1) Astarina Ayu Primastya dengan judul skripsi “ Pembebanan Biaya Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati Nomor 11 Tahun 2018 dan Masalah Mursalah (Studi di Desa Sambimulyo Kecamatan Bangorejo Kabupaten Banyuwangi)”, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang 2020, penelitian ini berfokus pada pembebanan biaya PTSL yang ada di Desa Sambimulyo.

Peneliti berfokus pada analisis bagaimana praktik pembebanan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ditinjau dari Peraturan bupati Nomor 11 Tahun 2018 dan tinjauan masalah mursalah dalam praktik pembebanan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam penelitiannya ini, peneliti menggunakan penelitian hukum empiris dan menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis. Dalam penelitian ini menggunakan analisis data yaitu analisis data deskriptif kualitatif yang kemudian dianalisis

dengan menggunakan uraian yang logis dan sistematis supaya mendapatkan Kesimpulan.

Dalam penelitian ini juga peneliti dapat ditarik Kesimpulan bahwasannya pembebanan biaya PTSL yang dilaksanakan di Desa Sambimulyo sejalan dengan konsep masalah mursalah karena pembebanan biaya tidak terdapat dalil syara' yang melarangnya dan sejalan dengan tujuan syara'. Pembebanan biaya dalam hal ini sejalan dengan salah satu tujuan syara' yaitu melindungi harta.¹⁹

- 2) Subhi Sawab dengan judul Tesis “Analisis Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu”, Universitas Islam Riau 2021. Adapun fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu Kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu dalam Percepatan PTSL di Kabupaten Indragiri Hulu dan Kendala-Kendala yang ditemukan di Kabupaten Indragiri Hulu dalam Pelaksanaan PTSL.²⁰

Jenis penelitian yang diambil dalam penelitian ini adalah yuridis-deskriptif dengan metodologi penelitian kualitatif yang mengambil sumber data dari wawancara, kuesioner dan studi literatur berupa buku,

¹⁹ Astarina Ayu Primastya, “Pembebanan Biaya Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati Nomor 11 Tahun 2018 dan Masalah Mursalah Studi di Desa Sambimulyo Kecamatan Bangorejo Kabupaten Banyuwangi”, (Skripsi, : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2020) <http://etheses.uin-malang.ac.id/20934/>

²⁰ Subhi Sawab, “Analisis Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu”, (Tesis, Pekanbaru : Universitas Islam Riau, 2021) <https://repository.uir.ac.id/8424/1/191021027.pdf>

jurnal dan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan topik yang diangkat.

Dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwasannya pelaksanaan PTSL di Kabupaten Indragiri Hulu sudah sesuai dengan PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga mengimplementasikan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN RI Nomor 12 Tahun 2017. Dan kendala yang ditemukan di lapangan diantaranya tata ruang wilayah, terdapat tanah *absentee*, serta koordinasi lintas sektor yang dirasa kurang efektif.

- 3) Ardo Yoga Pradana,SH dengan judul Tesis “Implementasi Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Tingkat Kota/Kabupaten”, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) 2021. Adapun fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu mengkaji kebijakan penetapan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di tingkat pemerintah pusat dan implementasi penetapan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di tingkat pemerintah kota/kabupaten.²¹

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu menggunakan metode yuridis normatif yang menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analisis yang memiliki dua jenis data yaitu data primer dari peraturan perundang-undangan dan data sekunder yang dihasilkan dari observasi baik dari buku, jurnal, wawancara, dll.

²¹ Ardo Yoga Pradana,SH, “Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Tingkat Kota/Kabupaten”, (Tesis, Semarang: Universitas Sultan Agung, 2021) <http://repository.unissula.ac.id/24994/>

Kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian tersebut yaitu kebijakan biaya PTSL telah diatur oleh pemerintah pusat melalui Surat Keputusan Bersama 3 Menteri yang mana biaya PTSL dikategorikan sesuai dengan wilayah. Dalam menentukan kebijakan terkait penetapan biaya PTSL pemerintah daerah mengacu pada kebijakan pusat. Daerah yang telah menetapkan biaya PTSL sesuai SKB dapat langsung melakukan sosialisasi pelaksanaan program PTSL. Untuk daerah yang menetapkan biaya PTSL sendiri yang melalui mekanisme pembuatan kebijakan dan penerapannya harus diatur secara tertulis dalam peraturan daerah/desa.

- 4) Hanida Gayuh Saena dengan judul skripsi “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017.” Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2018. Adapun fokus penelitian dalam skripsi ini yaitu mengkaji tentang pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman dan faktor atau kendala apa saja yang menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman.

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitiann ini yaitu penelitian hukum empiris yang mana Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui hasil wawancara dan didukung dengan kepustakaan. Analisis

dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis-empiris, yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan kemudian dibandingkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kesimpulan yang dapat ditarik dalam penelitian ini yaitu Bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai upaya terobosan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini diharapkan dapat mempercepat proses pemberian jaminan dan perlindungan Hak atas Tanah di seluruh Indonesia serta salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria segera terwujud. Di Kabupaten Sleman, sisa bidang tanah yang belum terdaftar kurang lebih 30% dan diharapkan dapat diselesaikan secepatnya dengan program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Secara umum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman dalam pelaksanaannya sudah dapat berjalan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan tercapainya target yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yaitu 26.000 bidang tanah, meskipun di lapangan masih dijumpai beberapa hambatan atau kendala. Kendala yang dominan adalah terbatasnya tenaga pelaksana dan terbatasnya waktu yang ditentukan.²²

²² Hanida Gayuh Saena, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017", (Skripsi: Universitas Islam Yogyakarta, 2018)

- 5) Nofita Emylia Rahmawati dengan judul skripsi “Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak Tahun 2018 sebagai Upaya Pemerintah dalam Memberikan Percepatan Jaminan Kepastian Hukum”, Universitas Negeri Semarang (UNNES) 2018.²³

Adapun fokus penelitian dalam skripsi ini yaitu mengkaji tentang pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Demak Tahun 2018 dan hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan program tersebut serta upaya penyelesaian dari panitia adjudikasi PTSL.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum yuridis empiris. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 jenis data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi dan data sekunder. Hasil dari data tersebut dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan: (1) Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak Tahun 2018 meliputi pengolahan data yuridis dan pembuktian hak, pemeriksaan tanah, pengumuman, pengesahan, penerbitan surat keputusan penetapan hak dan keputusan penugasan/pengakuan hak, pembukuan hak, penerbitan dan

²³ Nofita Emylia Rahmawati, “Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak Tahun 2018 sebagai Upaya Pemerintah dalam Memberikan Percepatan Jaminan Kepastian Hukum”, (Skripsi : Universitas Negeri Semarang, 2018) <https://dspace.uin.ac.id/bitstream/handle/123456789/8137/SKRIPSI%20HANIDA.pdf>

penyerahan sertipikat, pengolahan warkah/dokumen, dan pelaporan. Sedangkan pelaksanaan program ini di Kabupaten Demak sampai dengan bulan Juli 2018 baru sampai tahap pemberian nomor hak. (2) Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak Tahun 2018 beserta upaya penyelesaiannya dari Panitia Ajudikasi Percepatan adalah: (1) Kurangnya pengetahuan peserta PTSL akan pentingnya pendataan dan upaya penyelesaian dari Panitia Ajudikasi Percepatan yaitu dengan mengupayakan untuk peserta PTSL memenuhi persyaratan. (2) Kurangnya pengetahuan peserta PTSL akan keadaan tanahnya dan upaya penyelesaian dari Panitia Ajudikasi Percepatan yaitu dengan mencari asal-usul perolehan tanah tersebut dengan pernyataan dan kesaksian, mengukur bidang tanahnya, dan menanyakan letak obyek tanah kepada peserta PTSL. (3) Keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM) penunjang pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan upaya penyelesaian dari Panitia Ajudikasi Percepatan yaitu melibatkan pihak ketiga sebagai pemenang lelang 10.000 bidang tanah. (4) Kurangnya informasi data dari desa dan pengetahuan perangkat/petugas desa dan upaya penyelesaian dari Panitia Ajudikasi Percepatan yaitu datang langsung ke desa-desa yang bersangkutan untuk membantu pengumpulan data. (5) Kurangnya pemahaman dalam pertanggungjawaban keuangan dan upaya penyelesaian dari Panitia

Ajudikasi Percepatan adalah mengkaji ulang permasalahan tersebut untuk perbaikan di tahun depan.²⁴

Tabel 2.1

Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Tempat, Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Astarina Ayu Prismastya, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020	Pembebanan Biaya Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati Nomor 11 Tahun 2018 dan Mashlahah Mursalah (Studi di Desa Sambimulyo Kecamatan Bangorejo Kabupaten Banyuwangi)	Objek yang menjadi kajian skripsi sama-sama mengenai pembebanan biaya PTSL	1. Tempat penelitian di Desa Sambimulyo Kecamatan Bangorejo Kabupaten Banyuwangi 2. PerBup Nomor 11 Tahun 2018
2	Subhi Sawab, Pasca Sarja Ilmu Hukum Universitas	Analisis Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan	Sasaran kajian skripsi sama-sama mengkaji soal PTSL	1. Tempat penelitian 2. Permasalahan yang menjadi penelitian

²⁴ Nofita Emylia Rahmawati, "Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak Tahun 2018 sebagai Upaya Pemerintah dalam Memberikan Percepatan Jaminan Kepastian Hukum", (Skripsi: Universitas Negeri Semarang (UNNES), 2018) <https://lib.unnes.ac.id/38354/1/8111414133.pdf>

No.	Nama, Tempat, Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan
	Islam Riau, 2021	Kabupaten Indragiri Hulu		3. Tinjauan peraturan yang digunakan
3	Ardo Yoga Pradana,SH, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2021	Implementasi Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Tingkat Kota/Kabupaten	Objek yang menjadi kajian skripsi sama-sama mengenai pembebanan biaya PTSL	1. Tempat penelitian 2. Permasalahan yang menjadi penelitian 3. Metode penelitian yuridis normative
4	Hanida Gayuh Saena, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Sleman Berdasarkanperaturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017	a.Sasaran kajian skripsi sama-sama mengkaji soal PTSL b.metode penelitian sama-sama menggunakan metode penelitian yuridis empiris	1. Tinjauan peraturan yang digunakan 2. Permasalahan yang menjadi penelitian 3. Tempat penelitian

No.	Nama, Tempat, Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan
5	Nofita Emylia Rahmawati, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2018	Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Demak Tahun 2018 sebagai Upaya Pemerintah dalam Memberikan Percepatan Jaminan Kepastian Hukum	a.Sasaran kajian skripsi sama-sama mengkaji soal PTSL b.metode penelitian sama-sama menggunakan metode penelitian yuridis empiris	1. Tempat penelitian 2. Permasalahan yang menjadi penelitian 3. Tinjauan peraturan yang digunakan

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

B. Kajian Teori

1. Kebijakan Pendaftaran Tanah

Yang disebut dengan kebijakan adalah berbagai runtutan konsep yang dijadikan sebagai suatu landasan dan rancangan dari suatu aturan atau hukum, apabila hukum dan aturan tersebut bersifat terikat dan mutlak. Kebijakan juga dijadikan alat dukungan dalam menjalankan suatu hukum dan aturan yang ada supaya tujuan dan harapan dapat dicapai sesuai dengan yang diinginkan.

Disebutkan dalam Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 tahun 2022 pada Pasal 1 point 4 bahwasannya pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁵

2. Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi atau yang dikenal dengan SKB 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017 disebutkan

²⁵Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pasal 1 ayat (4)

bahwasannya biaya yang dibebankan dalam program PTSL ini dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu biaya persiapan kegiatan yang mana biaya ini dibebankan kepada masyarakat selaku peserta PTSL dan biaya penerbitan sertifikat yang mana dalam hal ini biaya dibebankan kepada pemerintah negara.

Disebutkan dalam SKB 3 (tiga) menteri tersebut bahwasannya dalam program ini terdapat 3 (tiga) kegiatan yang meliputi :

- 1) Kegiatan penyiapan dokumen
- 2) Kegiatan pengadaan patok dan materai
- 3) Kegiatan operasional petugas kelurahan/desa
- 4) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penentuan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.²⁶

PTSL ini merupakan salah satu wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah dalam menjamin kepastian juga perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Kesuksesan program PTSL ini tidak semata-mata hanya menjadi beban Kementrian ATR/BPN saja, namun

²⁶ Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 1 ayat (5)

perlunya dukungan dari pihak-pihak terkait. Dalam mensukseskan program ini banyak pihak yang dilibatkan, terutama dukungan dari kementerian dalam negeri serta jajarannya dengan level terbawah yaitu desa/kelurahan.²⁷

Dalam buku yang karangan Boedi Harsono menyatakan bahwasannya sistem pendaftaran dibagi menjadi 2(dua) yaitu sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Yang mana kedua sistem tersebut harus dapat dibuktikan dengan suatu akta dalam setiap menciptakan ataupun pemberian hak baru juga pembebanan dan pemindahan tanah kepada pihak lain. Dalam setiap akta harus memuat data yuridis tanah tersebut, hak dan perbuatan hukumnya juga siapa penerima haknya dan apa saja yang dibebankan.²⁸ Akta dapat disebut sebagai sumber data yuridis dari tanah tersebut.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria atau yang sering disebut dengan UUPA, dalam kegiatan pendaftaran tanah Indonesia menggunakan sistem yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie*. Dalam sistem ini akta-akta yang akan didaftarkan akan didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), yang kemudian PPT berlaku pasif dan tidak melakukan pengujian kebenaran data yang ada

²⁷ Aji Pratama Putra. "Peraturan Desa Sebagai Instrumen Pendukung Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap". Jurnal Tunas Agraria, no.1,(tahun 2019): 2, https://www.researchgate.net/publication/351928257_Peraturan_Desa_Sebagai_Instrumen_Pendukung_Pelaksanaan_Pendaftaran_Tanah_Sistematis_Lengkap

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djembatan,2008.), 76-77

dalam akta yang akan didaftar. Dalam sistem ini beranggapan bahwa setiap terjadi perubahan akan muncul akta baru.

Setelah diberlakukannya UUPA di Indonesia, sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of Title*).²⁹ System ini menerapkan untuk adanya penciptaan hak dan perbuatan hukum baru yang menyebabkan adanya perubahan harus dapat dibuktikan dengan akta. Dalam hal ini akta sebagai sumber data dalam mendaftarkan perubahan-perubahan hak dalam buku tanah yang bersangkutan, seperti akta pemindahan dan pembebanan hak serta pemberian hak

3. Asas Hukum Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Adapun asas hukum yang menjadi dasar program PTSL yang dilaksanakan di Indonesia yakni asas yang lebih mengutamakan kepentingan masyarakat dalam hal penguasaan atas suatu bidang tanah atau satuan rumah susun yang sesuai dengan ketentuan yang ada dengan biaya terjangkau. Adapun Undang-Undang yang mengatur tentang pendaftaran tanah yakni pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria (UUPA). Disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 bahwasannya.³⁰ :

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta : Djambatan,2008.),78

³⁰ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1)

“untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.”

Adapun asas pendaftaran tanah yang digunakan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah ini yaitu:

a. asas sederhana

yang dimaksud asas sederhana disini adalah ketentuan-ketentuan pokok ataupun prosedur pendaftaran tanah yang dengan mudah dipahami oleh para pihak yang memiliki kepentingan terutama dalam hal hak atas tanah. Arti sederhana yang terdapat dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah sesuatu yang dibuat hemat dan tuntas.³¹ Yang dimaksud hemat dalam asas sederhana ini adalah hemat dalam berbagai aspek efisiensi dalam hal biaya, waktu maupun prosedur yang dilakukan. Dan yang dimaksud tuntas sendiri yaitu diartikan sebagai tindakan yang efektif, yang tidak berbelit-belit dan terlaksananya prosedur dengan baik sampai hasilnya terlihat.

b. asas terjangkau

Yang dimaksud asas terjangkau disini yaitu terjangkaunya untuk para pihak yang membutuhkan, terutama dengan memberikan perhatian pada kebutuhan juga kemampuan ekonomi menengah kebawah. Yang mana asas ini memberikan tuntutan terhadap pelayanan yang diberikan

³¹ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga (Jakarta: Balai Pustaka, 2005)

pada saat menyelenggarakan pendaftaran tanah seharusnya dapat dijangkau oleh para pihak yang membutuhkan.

c. asas aman

yang dimaksud dengan asas aman ini adalah untuk menunjukkan bahwasannya pendaftaran tanah ini perlu untuk dilakukan dengan teliti dan cermat yang kemudian hasil dari pendaftaran tanah yang dilakukan dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang mana telah dijelaskan tujuan pendaftaran dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960. Aman dalam asas ini mengandung arti suatu akibat perbuatan dari subjek hukum dijadikan sebagai suatu acuan dasar dari asan ini bukan mengacu pada objek hukum dari dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut.

d. asas terbuka.

Yang dimaksud pada asas ini yaitu data yang disimpan dalam kantor BPN sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan, dan asas ini menuntut supaya masyarakat bisa memperoleh keterangan perihal data yang sudah sesuai dan benar setiap saat.³²

e. Kendala dalam Implementasi Sistem Hukum

Kesuksesan dalam suatu implementasi sistem hukum ini bergantung pada komposisi dari kebijakan tersebut. formulasi dari suatu kebijakan makro yang telah ditetapkan dalam suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku, tingkat keberhasilan dalam implementasinya dapat dipengaruhi oleh kebijakan mikro yang mana kebijakan ini adalah

³² Dwi Hastuti, MPA, *Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*, (Depok: Pustaka Radja, 2021), 106.

pelaksana dari kebijakan dan kebijakan operasional begitu juga kelompok sasaran dalam hal mencermati lingkungan.

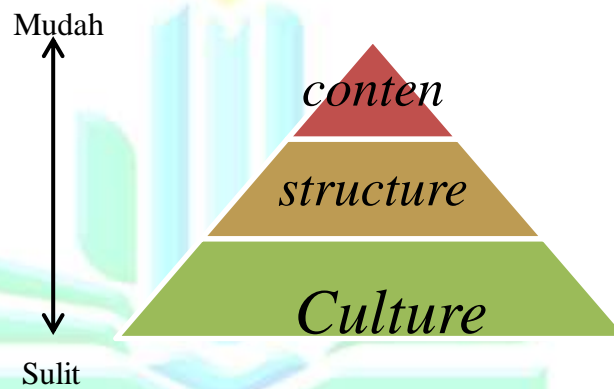
Berdasarkan teori tersebut, apabila diaplikasikan dalam model kebijakan pembebanan biaya dalam pelaksanaan program PTSL maka terdapat beberapa faktor dalam implementasi yang harus diperhatikan, diantaranya:

- 1) Ketetapan kebijakan
- 2) Pelaksana kebijakan (struktur maupun kelembagaan)
- 3) Lingkungan tempat kebijakan tersebut diterapkan (termasuk budaya masyarakat)

Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gresik yang diterangkan dalam Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 merupakan salah satu bentuk advokasi dalam merubah juga memperbaiki suatu kebijakan publik yang umumnya sesuai dengan kepentingan masyarakat dan untuk peserta yang ikut serta dalam program PTSL khususnya. Suatu kerangka analisis yang digunakan untuk memahami suatu kebijakan publik ini adalah dengan cara melihat kebijakan tersebut sebagai suatu sistem hukum (*system of law*), tata laksana hukum (*structure of law*) dan budaya hukum (*culture of law*). Tiga aspek hukum ini mempunyai keterkaitan satu sama lain. Karena hal tersebut, suatu kegiatan dilaksanakan idealnya juga mencakup sasaran perubahan pada ketiga aspek hukum tersebut. berdasarkan kenyataannya,

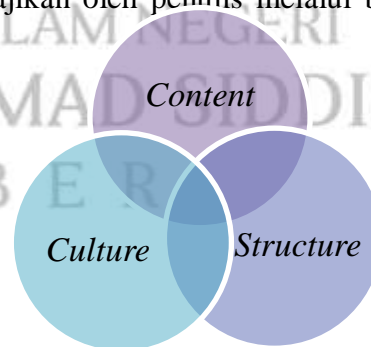
perubahan yang terjadi pada suatu aspek saja tidak akan membawa perubahan pada aspek yang lain.

Perubahan yang terjadi pada sistem hukum yang ada menyebabkan banyaknya ditemui kesulitan dengan tingkat yang berbeda-beda. Berikut bagan yang menggambarkan tingkat kesulitan dalam mengubah suatu sistem hukum :



Adapun keterkaitan dalam sistem hukum antara isi, struktur

dan juga budaya yang disajikan oleh penulis melalui bagan yang mana sebagai berikut :



Topatimasang dalam bukunya menjelaskan tiga aspek hukum tersebut sebagai berikut :

1) Isi kebijakan (*Content*)

Apabila dilihat dari peraturan yang tertulis juga mengikat dan dijadikan sebagai hukum resmi, seperti halnya undang-undang sampai

dengan peraturan desa. Selain itu, juga ada kebijakan yang lebih yang merupakan “kesepakatan umum” (konvensi) tidak tertulis, akan tetapi titik beratnya adalah perhatian pada naskah (*Text*) hukum tertulis ataupun “aspek tekstual” dari sistem hukum yang berlaku.

2) Struktur (*Structure*)

Struktur ini meliputi posisi, hubungan antar posisi, mekanisme yang mengatur hubungan tersebut, tugas juga wewenang yang diberikan kepada setiap posisi, serta lingkup wilayah wewenang yang dimiliki.

3) Budaya (*Culture*)

Kebijakan sering dikenal dengan gambaran dari suatu wujud cita-cita yang ideal dari suatu masyarakat. Mekanisme dan struktur disebut sebagai suatu perangkat pranata yang dapat mengemban banyak tugas dan membawa masyarakat kearah yang telah dicita-citakan. Akan tetapi tidak sedikit faktor lain yang dapat mempengaruhi pada penerapan tata nilai tersebut, contohnya norma adat yang tidak tertulis dan kebiasaan masyarakat sehari-harinya, akan tetapi menjadi suatu paradigma dikalangan masyarakat, yang berupa bentuk tanggapan (reaksi, *respond*) masyarakat, kepentingan suatu kelompok, juga hal-hal yang berhubungan dengan kekuasaan dan kekayaan.³³

³³ Dwi Hastuti, “Evaluasi Anggaran Responsif Gender Studi Alokasi Anggaran Responsif Gender dalam Anggaran Kesehatan Kota Surakarta” (Skripsi, UNS, 2010), 56.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam suatu penelitian apalagi dalam penelitian hukum perlu adanya digunakan suatu metode penelitian, yang mana metode penelitian ini memiliki tujuan untuk mendapatkan suatu jawaban dari suatu isu atau fenomena hukum yang saat ini diteliti. Metode penelitian sendiri yaitu salah satu cara yang digunakan dalam memecahkan suatu permasalahan hukum yang memiliki tujuan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Untuk metode penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini yaitu :

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Undang-undang dan Sosiologi Hukum. Pendekatan undang-undang adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum tersebut.³⁴

Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Di samping itu, dikenal juga pendekatan sosiologi tentang hukum. Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang ajek, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial.

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2011), 93

Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian *Yuridis Empiris* atau yang biasa dikenal dengan penelitian lapangan, yang mana jenis penelitian ini mengkaji ketetapan hukum yang berlaku dan yang terjadi dalam pelaksanaannya atau kenyataannya yang terjadi di lingkungan masyarakat.³⁵ Penelitian *Yuridis Empiris* merupakan penelitian hukum yang membahas tentang implementasi pemberlakuan ketentuan hukum normatif secara *in action* dalam setiap peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat.³⁶

B. Lokasi Penelitian

Dengan tujuan didapatkannya keterangan dalam penelitian ini, maka penelitian mengambil lokasi penelitian di Kabupaten Gresik Kecamatan Manyar di beberapa Desa, diantaranya Desa Banyuwangi, Desa Sumberejo, Desa Desa Tanggulrejo, dan Desa Manyarejo dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik.

C. Subjek Penelitian dan Sumber Data

Subjek atau responden penelitian merupakan pihak yang memiliki peran sebagai informan dalam penelitian ini. terdapat beberapa informan dalam penelitian ini, antara lain :

- a. Bapak Ali Masfuad selaku wakil ketua panitia Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2022 Desa Banyuwangi

³⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta : Rineka Cipta, 2012). 126

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitan Hukum* (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2004), 134

- b. Bapak H. Ahmadi selaku kepala Desa dan pelindung dalam program PTSL tahun 2022 Desa Sumberejo
- c. Bapak Iqlil selaku Sekretaris Desa sekaligus panitia program PTSL tahun 2022 Desa Tanggulrejo
- d. Bapak H. Moh. Lutfi selaku Sekretaris Desa sekaligus panitia program PTSL tahun 2022 Desa Manyarejo
- e. Bapak Abdul Jamil selaku Ketua Panitia Program PTSL tahun 2022 Desa Manyarejo
- f. Bapak Wahyu Eko Cahyono, S.H., M.H. selaku koordinator sub. Pengukuran dan pemetaan Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Gresik sekaligus penanggung jawab program PTSL Kabupaten Gresik pada tahun 2022.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 (dua) yakni sumber data primer dan sumber data skunder. Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama, dalam hal ini data primer diperoleh dari responden dan informan yang mana responden dan informan ini terdiri dari panitia PTSL dari desa-Desa tempat penelitian dan juga panitia adjudikasi PTSL dari kantor BPN Kabupaten Gresik melalui wawancara, observasi dan dokumentasi.

Untuk sumber data skunder diperoleh dari buku, jurnal, perundangan-undangan, dan peraturan terkait.

D. Teknik Pengumpulan Data

Tujuan adanya teknik pengumpulan data adalah guna memberikan bukti yang sebenarnya karena tanpa adanya pemahaman mengenai metode pengumpulan data, peneliti tidak dapat menerima data guna terpenuhinya standar data yang sudah ditetapkan.³⁷

a. Wawancara

Dalam penelitian kualitatif atau terjun langsung ke lapangan, manusia adalah sumber data yang utama yang memiliki peran sebagai pemberi informasi. Oleh sebab itu, guna memperoleh data pertama yang terpercaya, lengkap dan mendalam maka metode wawancara dijadikan sebagai pilihan dalam metode penelitian ini untuk pengambilan data.³⁸

Dalam penelitian ini bentuk pelaksanaan wawancaranya adalah bentuk wawancara semi terstruktur (*Semistucture Interview*) yang mana model wawancara ini peneliti dapat lebih terbuka dalam menemukan permasalahan yang diteliti, oleh karenanya dalam hal ini peneliti diharuskan untuk mendengarkan dengan seksama dan mencatat secara detail mengenai informasi yang disampaikan oleh informan ketika wawancara sedang berlangsung,

Adapun narasumber yang diwawancarai oleh penulis dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Bapak Ali Masfuad selaku wakil ketua panitia Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2022 Desa Banyuwangi

³⁸ Faridah Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa* (Surakarta: 2014), 124

2. Bapak H. Ahmadi selaku kepala Desa dan pelindung dalam program PTSL tahun 2022 Desa Sumberejo
3. Bapak Bapak Iqlil selaku Sekretaris Desa sekaligus panitia program PTSL tahun 2022 Desa Tanggulejo
4. Bapak H. Moh. Lutfi selaku Sekretaris Desa sekaligus panitia program PTSL tahun 2022 Desa Manyarejo
5. Bapak Abdul Jamil selaku Ketua Panitia Program PTSL tahun 2022 Desa Manyarejo
6. Bapak Wahyu Eko Cahyono,S.H.,M.H. selaku koordinator sub. Pengukuran dan pemetaan Kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten Gresik sekaligus penanggung jawab program PTSL Kabupaten Gresik pada tahun 2022.

Adapun informasi yang didapat dalam wawancara ini adalah informasi seputar pelaksanaan pembebanan biaya pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan peraturan bupati nomor 16 tahun 2022 dalam perspektif Asas Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan di desa-desa yang berada di lingkup kecamatan Manyar kabupaten Gresik, khususnya desa-desa yang dijadikan sebagai objek penelitian oleh penulis.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu cara yang digunakan untuk mengumpulkan, pemilihan, pengolahan dan juga penyimpanan informasi dalam bidang pengetahuan maupun pengumpulan dan juga pemberian

bukti yang berupa keterangan seperti kutipan, bahan referensi, gambar, koran dan sebagainya.³⁹

Metode dokumentasi ini bertujuan untuk memperoleh data langsung dari tempat yang digunakan untuk penelitian yang meliputi surat-surat pemberitahuan, Laporan Pertanggungjawaban, foto-foto selama program berlangsung, peraturan-peraturan, laporan kegiatan dan sebagainya yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.

c. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui suatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.

Menurut Nana Sudjana, observasi merupakan pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti.⁴⁰ Teknik observasi yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki.

Dalam arti yang luas, observasi sebenarnya tidak hanya terbatas pada pengamatan yang dilaksanakan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Dari beberapa pengertian observasi dari beberapa para ahli maka dapat disimpulkan bahwa, Observasi adalah penelitian dengan memperhatikan dan merekam berbagai siklus biologis dan psikologis

³⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014)

⁴⁰ Singarimbun Masri dan Efendi Sofran, *Metode Penelitian Survey* (Jakarta: LP3ES, 1995), 45

secara langsung atau dengan implikasi yang muncul dalam efek samping pada objek eksplorasi.⁴¹

Dari pengertian diatas metode observasi dapat dimaksudkan suatu cara pengambilan data melalui pengamatan langsung terhadap situasi atau peristiwa yang ada di lapangan.

Dalam penelitian ini penulis melakukan pengamatan langsung di desa-desa yang menjadi tempat penelitian dan menjadi bagian dari program PTSL di salah satu desa yang digunakan sebagai tempat penelitian. Dalam hal ini penulis menjadi salah satu peserta PTSL di desa tersebut. penulis mengikuti semua proses dari awal pendaftaran sampai dengan terbitnya SHAT dari pihak BPN Kabupaten Gresik.

E. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian yuridi empiris ini dilakukan dengan cara induktif dan berdasarkan pada fakta empiris atau kondisi lapangan.⁴²

Adapun langkah-langkah yang harus ditempuh diantaranya yaitu dengan penelitian langsung ke lapangan, menelaah, menganalisis, menafsir dan kemudian menyimpulkan temuan di lapangan. Dari data yang diperoleh saat penelitian di lapangan, kemudian peneliti menganalisis temuan tersebut sehingga dapat menemukan penjelasan yang digunakan sebagai hasil yang didapatkan dari kesimpulan induktif. Melalui cara pengambilan kesimpulan secara general dengan melihat temuan nyata dengan sifat khusus.

⁴¹ <http://eprints.ums.ac.id/50490/6/BAB%20III.pdf>

⁴² Farida, *Metode Penelitian*, 115.

F. Keabsahan Data

Dalam penelitian yuridis empiris diharuskan untuk mengungkap kebenaran yang objektif. Oleh karenanya keabsahan data dalam suatu penelitian yuridis empiris ini memiliki peranan penting. Dengan adanya keabsahan data yang kredibilitas atau terpercaya maka penelitian yuridis empiris bisa tercapai. Untuk mendapatkan keabsahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara *Triangulasi*. Adapun pengertian dari *Triangulasi* ini adalah sebuah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data tersebut guna keperluan pengecekan ataupun sebagai pembanding terhadap data itu sendiri.

Penulis menggunakan 2 (Dua) Teknik triangulasi yakni Triangulasi Sumber dan Triangulasi Teknik., Triangulasi sumber yakni membandingkan sumber informasi dan Triangulasi Teknik merupakan membandingkan cara pengumpulan data, seperti membandingkan hasil wawancara dengan observasi atau juga bisa dengan dokumentasi.

G. Tahapan-Tahapan Penelitian

Pada tahap berlangsungnya penelitian, terdapat 3 (tiga) tahapan yang perlu dilangsungkan oleh peneliti, diantaranya:

- a. Tahap penelitian pra lapangan
 1. Melakukan penyusunan rencana penelitian
 2. Menentukan tempat penelitian
 3. Menetapkan fokus penelitian
 4. Konsultasi fokus penelitian

5. Melakukan komunikasi lapangan penelitian
 6. Melakukan persiapan kelengkapan penelitian.
- b. Tahap penelitian lapangan
1. Paham terhadap latar belakang serta tujuan penelitian
 2. Memasuki lokasi penelitian
 3. Mengumpulkan data
 4. Melakukan inventarisasi data
 5. Melakukan analisis data
- c. Tahap akhir penelitian lapangan
1. Menyusun hasil penelitian
 2. Mengkonsultasikan hasil penelitian
 3. Memperbaiki hasil konsultasi
 4. Pengambilan Kesimpulan.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Objek Penelitian

Kecamatan Manyar merupakan salah satu bagian dari wilayah kabupaten Gresik yang wilayahnya terletak kurang lebih 7 KM sebelah barat dari Kota Gresik. Wilayah kecamatan Manyar ini sebagian besar wilayahnya terdiri dari lahan tambak garam karena mengingat wilayah ini berdekatan dengan wilayah pesisir pantai. Dengan seiring berjalannya waktu, wilayah kecamatan Manyar ini berubah menjadi sebuah kawasan industri, mengingat wilayah ini berdekatan dengan jalan tol dan juga kawasan zona ekonomi yang berada di kawasan pelabuhan Internasional JIPE, yang di dalamnya meliputi industri kecil, menengah sampai dengan industri berskala internasional yang berkembang pesat.

a. Letak Geografis

Secara geografis Kecamatan Manyar berada pada titik koordinat $7^{\circ}7'16''S$ $112^{\circ}36'10''E$ yang meliputi beberapa batas wilayah yaitu:

- 1) Sebelah Utara : Kecamatan Bungah
- 2) Sebelah Timur : Selat Madura dan
Kecamatan Gresik
- 3) Sebelah Selatan : Kecamatan Kebomas
- 4) Sebelah Barat : Kecamatan Duduk Sampeyan

Tabel 4.1 Luas Lahan Kecamatan Manyar

No.	Lahan	Luas (Ha)
1	Tanah Sawah	356,21
2	Pekarangan / Halaman	1.257,05
3	Tegal / Kebun	962,30
4	Tambak	5.833,11
5	Hutan Negara	-
6	Lainnya	1.133,82
Jumlah		9.542,49

Sumber : Badan Pusat Statistik Daerah 2022

Dalam kecamatan Manyar ini terdapat 23 (dua puluh tiga) Desa dengan jumlah total luas wilayahnya adalah 95.42 Km². Wilayah kecamatan Manyar sendiri masuk pada golongan wilayah dataran rendah dengan ketinggian wilayahnya yakni +/- 3 MDPL yang membuat wilayah kecamatan Manyar ini memiliki iklim yang cukup panas dengan curah hujan 1.277 mm, dengan rata-rata curah hujan per harinya sekitar 20.45mm dan jumlah hari hujan sebanyak 60 hari.

b. Administrasi

23 (dua puluh tiga) Desa yang ada di kecamatan Manyar ini masuk pada golongan Desa Swasembada yang terdiri dari 41 (empat puluh satu) Dusun dengan jumlah 130 Rukun Warga (RW) dan terdiri dari 606 Rukun Tetangga (RT).

Tabel 4.2 Administrasi Pemerintahan Kecamatan Manyar 2021

No.	Nama Desa	Jenis Desa	Dusun	RW	RT
1.	Tebalo	Swasembada	3	4	13
2.	Suci	Swasembada	2	24	133
3.	Yosowilangun	Swasembada	4	8	41
4.	Roomo	Swasembada	-	15	86
5.	Sukomulyo	Swasembada	1	4	22
6.	Pongangan	Swasembada	3	12	52
7.	Peganden	Swasembada	-	4	20
8.	Banjarsari	Swasembada	-	2	9
9.	Leran	Swasembada	-	4	17
10.	Manyarejo	Swasembada	1	6	30
11.	Manyar Sidomukti	Swasembada	4	4	17
12.	Manyar Sidorukun	Swasembada	5	2	11
13.	Banyuwangi	Swasembada	1	4	13
14.	Karangrejo	Swasembada	-	5	15
15.	Sembayat	Swasembada	4	4	8
16.	Betoyoguci	Swasembada	-	1	3
17.	Betoyokauman	Swasembada	-	3	16
18.	Sumberejo	Swasembada	1	7	15
19.	Tanggulrejo	Swasembada	3	7	16
20.	Gumeno	Swasembada	3	5	23
21.	Ngampel	Swasembada	2	3	8
22.	Pejanganan	Swasembada	1	2	6

No.	Nama Desa	Jenis Desa	Dusun	RW	RT
23.	Morobakung	Swasembada	2	2	5
Kecamatan manyar			40	130	579

Sumber : Badan Pusat Statistik Daerah 2022

c. Demografis

Adapun jumlah penduduk dalam 23 (dua puluh tiga) Desa yang ada di Kecamatan Manyar berdasarkan data registrasi penduduk yang dikoordinasikan oleh Badan Pusat Statistik Kecamatan Manyar pada Tahun 2021 berjumlah 80.143 jiwa yang terdiri dari 40.086 laki-laki dan 40.057 perempuan.

Tabel 4.3 Jumlah Penduduk dan Jenis Kelamin 2021

No.	Nama Desa	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1.	Tebalo	994	981	1.975
2.	Suci	6.070	6.031	12.101
3.	Yosowilangun	4.436	4.597	9.033
4.	Roomo	1.871	1.931	3.802
5.	Sukomulyo	3.558	3.571	7.129
6.	Pongangan	3.499	3.512	7.011
7.	Peganden	2.088	1.990	4.078
8.	Banjarsari	1.098	1.076	2.174
9.	Leran	1.860	1.765	3.625
10	Manyarejo	1.490	1.476	2.966
11	Manyar Sidomukti	891	916	1.807

No.	Nama Desa	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
12	Manyar Sidorukun	1.309	1.264	2.573
13	Banyuwangi	802	780	1.582
14	Karangrejo	1.858	780	3.687
15	Sembayat	2.469	1.829	4.985
16	Betoyoguci	761	761	1.522
17	Betoyokauman	959	930	1.889
18	Sumberejo	271	255	526
19	Tanggulrejo	934	950	1.884
20	Gumeno	1.392	1.449	2.841
21	Ngampel	522	528	1.050
22	Pejanganan	424	406	830
23	Morobakung	530	543	1.073
	Kecamatan Manyar	40.086	40.057	80.143

Sumber : Badan Pusat Statistik Daerah 2022

Tabel 4.4 Karakteristik Penduduk Kecamatan Manyar

Usia	Jumlah
0 sampai 4	8.714
5 sampai 9	9.728
10 sampai 14	9.784
15 sampai 24	19.149
25 sampai 39	27.260
40 sampai 59	32.179

Usia	Jumlah
60 keatas	11.153
Jumlah	117.967

Sumber : Badan Pusat Statistik Daerah 2022

d. Pekerjaan Penduduk

Pada Tahun 2022 tercatat wilayah Kecamatan Manyar memiliki jumlah penduduk sebanyak 115.986 jiwa dengan berbagai macam pekerjaan yang mereka miliki untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari. Dengan total sebanyak 49.300 penduduk yang ada di Kecamatan Manyar mempunyai pekerjaan diantaranya petani, konstruksi, pedagang, angkutan, jasa dan yang lainnya. Penduduk yang ada di wilayah Kecamatan Manyar sebagian besar memiliki pekerjaan di bidang industri yakni sebagai karyawan pabrik dengan total 17.845 jiwa.

Tabel 4.5 Pekerjaan Penduduk di Kecamatan Manyar 2022

Jenis Pekerjaan	Jumlah
Petani	3.209
Industri	17.845
Konstruksi	275
Pedagang	11.147
Angkutan	324
Jasa	4.339
Lain-lain	12.161
Jumlah	49.300

Sumber : Badan Pusat Statistik Daerah 2022

e. Industri

Kecamatan Manyar merupakan wilayah yang berada di kabupaten Gresik yang dikenal sebagai kawasan industri karena sebagian besar industri-industri yang ada di kabupaten Gresik terletak di wilayah Kecamatan Manyar. Kecamatan Manyar memiliki wilayah yang strategis untuk mendistribusikan hasil produksi dari industri tersebut menjadi pertimbangan bagi pemilik industri untuk membangun industrinya di wilayah kecamatan Manyar ini. wilayah dari kecamatan Manyar ini dekat dengan akses gerbang masuk tol sehingga dapat mempermudah akses jalan keluar kota dan juga dekat dengan kawasan pelabuhan Internasional JIPE yang dapat mempermudah pelaku industri untuk melakukan kegiatan ekspor dan impor barang dari luar negeri ke wilayah Kabupaten Gresik.

Tabel 4.6 Industri yang berada di Kecamatan Manyar

No.	Kategori Industri	Jumlah
1.	Industri Kecil	490
2.	Industri Sedang	38
3.	Industri Besar	28
Jumlah		556

Sumber : Badan Pusat Statistik Daerah 2022

B. Penyajian Data

1. Praktik Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik Jika Ditinjau Dari Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau yang dikenal masyarakat luas dengan sebutan PTSL ini merupakan program percepatan pendaftaran tanah program pemerintah yang dimulai sejak tahun 2018 yang mencakup semua bidang tanah baik yang belum memiliki sertifikat hak milik maupun yang sudah memiliki dengan tujuan untuk pemeliharaan. Program PTSL ini dijalankan dalam skala nasional yang mana program ini adalah hasil kerja sama antara pemerintah negara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional, yang mana program ini sendiri berjalan melalui pemerintah daerah yang kemudian turun ke pemerintahan desa yang memiliki sasaran pada bidang-bidang yang belum memiliki sertifikat tanpa melihat strata ekonomi dari masyarakat yang ada di desa tersebut.

Program PTSL ini memiliki 2 target yakni Sertifikat dan Peta Bidang Tanah. Khususnya di tahun 2022 program PTSL yang dilaksanakan di Kabupaten Gresik ini memiliki jumlah target Peta Bidang Tanah (PBT) sebanyak 125.000 (Seratus Dua Puluh Lima) bidang dengan jumlah target Sertifikat sebanyak 82.403 (Delapan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Tiga) SHAT.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono, S.H., M.H., selaku ketua panitia adjudikasi PTSL sekaligus

Koordinator Sub. Pengukuran dan Penataan BPN Kabupaten Gresik

bahwa:

“program PTSL ini berlangsung sejak 2017 dan diharapkan di tahun 2025 seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia ini terpetakan dan tersertifikasi. Yang mana target utama program ini meliputi bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat. Khusus di tahun 2022 ini kabupaten Gresik memiliki jumlah Peta Bidang Tanah sebanyak 125.000 (Seratus dua puluh lima ribu) SHAT dan yang berhasil sampai dengan terbitnya sertifikat ada sebanyak 82.403 (Delapan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Tiga) SHAT. 125.000 itu bukan kuota, jadi ada target yang kita ukur itu namanya target Peta Bidang Tanahnya. Karena kita gak mungkin kan semua itu ikut PTSL atau disertifikatkan kan tidak mungkin, kita membuat istilahnya kabupaten lengkap. Kabupaten lengkap itu kita berusaha untuk tiap jengkal tanah yang ada di Kabupaten Gresik ini kita petakan supaya apa? Supaya tidak ada tumpang tindih kepemilikan, itu kita berusaha. Itu juga tergantung dari target PBT nya yang ada, jadi ada 2 target dalam PTSL itu yaitu sertifikat dan Peta Bidang Tanah gitu.”⁴³

Salah satu tujuan diadakannya program PTSL skala nasional ini yaitu untuk membantu mengembangkan perekonomian masyarakat Indonesia karena dengan ikut serta dalam program PTSL ini maka masyarakat akan mendapatkan sertifikat hak milik dari bidang tanah yang dimiliki yang kemudian sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan dalam mengajukan pinjaman modal usaha kepada pihak yang bersangkutan seperti koperasi simpan pinjam maupun bank. Dalam praktik pembebanan biaya pendaftaran tanah sendiri memiliki berbagai macam jenis tarif yang disesuaikan dengan PNB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) Indonesia.

⁴³ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Moh. Iqlil selaku sekretaris Desa di Desa Tanggurejo yang sekaligus menjadi bagian dari panitia PTSL di Desa Tanggurejo bahwa:

“adapun tujuan dari diadakannya program PTSL ini adalah salah satunya untuk membantu masyarakat yang memiliki ekonomi menengah kebawah agar bidang tanah yang dimiliki dapat mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan bidang tersebut. dan dengan sertifikat yang dimiliki tersebut maka masyarakat bisa pergunakan sebagai modal usaha dengan menjaminkan sertifikat tersebut kepada pihak bank untuk mengajukan pinjaman modal usaha.”⁴⁴

Untuk pembebanan biaya pada program PTSL ini sebelum adanya Perbup Nomor 16 Tahun 2022 yang dijadikan sebagai acuan dalam pembebanan biaya dari program tersebut adalah SKB 3 (Tiga) Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, akan tetapi pada prakteknya banyak ditemui pelanggaran dalam penetapan biaya tersebut dikarenakan masih banyak pungutan liar yang dilakukan di desa yang melaksanakan program PTSL tersebut. oleh sebab itu, pada tahun 2022 Bupati mengeluarkan peraturan yang mengatur mengenai pembebanan biaya PTSL dengan tujuan menyama ratakan biaya yang dikenakan dalam tingkat kabupaten.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono,S.H.,M.H., selaku ketua panitia adjudikasi PTSL sekaligus Koordinator Sub. Pengukuran dan Penataan BPN Kabupaten Gresik bahwa :

“sebelum adanya PerBup Nomor 16 tahun 2022 ini, yang dijadikan acuan dalam pembebanan biaya PTSL ini adalah SKB 3 (Tiga) Menteri yang menyatakan bahwa besaran biaya PTSL yang dikenakan untuk setiap bidangnya adalah sebesar Rp 150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Akan tetapi realitanya biaya

⁴⁴ Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

yang dikenakan dalam setiap desa lebih besar dari biaya yang telah ditentukan dalam SKB 3 Menteri tersebut dan menimbulkan berbagai permasalahan dikarenakan terjadi banyak pungutan liar dan sebagainya.”⁴⁵

Pada umumnya masyarakat mengurusnya melalui Pemerintah desa maupun kepada Notaris yang menyebabkan biaya yang dibebankan menjadi sangat mahal, hal tersebut yang menjadi salah satu alasan mengapa masih banyak bidang yang sampai saat ini belum memiliki sertifikat hak milik dikarenakan mahalnya biaya yang dikenakan dalam pengurusannya.

Bapak Wahyu juga menjelaskan peran SKB 3 Menteri sebelum adanya PerBup yang mengatur tentang persiapan pembebanan biaya PTSL di Kabupaten Gresik Tahun 2022 sebagaimana berikut :

“SKB 3(Tiga) Menteri ini menjawab itu semua, akan tetapi di dalam SKB 3 Menteri ini ada kebutuhan yang dibiayai oleh negara dan ada kebutuhan yang tidak dibiayai oleh negara yang mungkin dalam jargonnya program ini adalah program yang diadakan oleh pemerintah secara gratis, akan tetapi dalam persyaratan permohonan pendaftaran PTSL itu ada kewajiban dari pemohon sertifikat yaitu Materai, fotocopy berkas-berkas yang diperlukan seperti KTP, KK, surat keterangan riwayat tanah ke desa kemudian Patok, itu merupakan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi akan tetapi besaran biayanya itu tergantung dari mungkin kalau masalah patok itu tergantung dari luasannya.”⁴⁶

Seperti yang telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang biasa dikenal dengan PTSL yang mana program ini dikalangan masyarakat dikenal dengan pendaftaran sertifikat massal atau pemutihan sertifikat yang merupakan pendaftaran yang dilakukan pertama kali pada bidang yang

⁴⁵ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

⁴⁶ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

belum memiliki sertifikat hak milik yang mana program ini dilaksanakan secara serentak diseluruh wilayah Indonesia melalui Pemerintah Desa yang bekerja sama dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional pada setiap wilayah Kabupaten/Kota.

Dalam pelaksanaan PTSL pada tahun 2022 yang dilakukan di kecamatan Manyar meliputi beberapa tahapan yang harus dilalui, diantaranya yaitu :

- a) Tahapan Perencanaan dan Persiapan
- b) Tahapan Penetapan Lokasi kegiatan PTSL
- c) Tahapan pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL
- d) Tahapan penyuluhan
- e) Tahapan pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah
- f) Tahapan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak
- g) Tahapan pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak
- h) Tahapan penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah
- i) Tahapan pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah
- j) Penyerahan sertifikat hak atas tanah.⁴⁷

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Wahyu tahapan oEko Cahyono,S.H.,M.H., pada saat melakukan wawancara di kantor BPN Kabupaten Gresik bahwa :

⁴⁷ Tim Program Percepatan Reforma Agraria Unit Manajemen Proyek Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2022, *Petunjuk Teknis PTSL 2022 dalam Grafis*, 17.

“adapun tahapan-tahapan yang dilaksanakan selama persiapan program PTSL ini dari awal hingga selesai tentunya kami laksanakan dengan JUKNIS PTSL 2022 DALAM GRAFIS dan juga sesuai dengan PerMen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 yang meliputi Tahapan Perencanaan dan Persiapan, Tahapan Penetapan Lokasi kegiatan PTSL, Tahapan pembentukan dan penetapan panitia Ajudikasi PTSL, Tahapan Penyuluhan, Tahapan Pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, Tahapan Pemeriksaan tanah, Tahapan pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak, tahapan penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah, tahapan pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah dan tahapan terakhir yakni tahapan penyerahan sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat yang mengikuti program PTSL ini.”⁴⁸

a. Tahapan Perencanaan dan Persiapan

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam buku JUKNIS PTSL 2022 DALAM GRAFIS dijelaskan pada tahapan perencanaan ini meliputi:

- a. Perencanaan Roadmap
- b. Analisa dan review Roadmap
- c. Penentuan Volume Target SHAT, PBT, K4

b. Tahapan Penetapan Lokasi

Tahapan penetapan lokasi ini yang menjadi sasaran utama adalah berdasarkan pada kondisi data pertanahan. Penetapan lokasi PTSL ini sendiri harus memenuhi beberapa ketentuan yang telah diatur dalam PerMen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 yaitu pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, Dana Desa, lintas sektor, massal swadaya masyarakat, *Corporate Social Responsibility* (CSR), dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau

⁴⁸ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk suatu desa/kelurahan.⁴⁹

Mengingat program PTSL ini adalah program yang dilakukan secara bertahap, maka penentuan lokasi juga diambil dari beberapa desa/kelurahan yang menjadi objek program PTSL ini yang berdekatan jaraknya. Pada tahun 2022 ini salah satu yang menjadi objek program PTSL ini adalah Kecamatan Manyar yang menyisir sebanyak 23 Desa dengan jumlah bidang keseluruhan dalam 1 Kecamatan ini adalah sebanyak 10.945 bidang.⁵⁰ Sebagaimana yang tersaji pada Tabel dibawah ini :

Tabel 4.7 Daftar Peserta PTSL Kabupaten Manyar Tahun 2022

No.	Nama Desa	Target SHAT
1.	Desa Tebalo	462
2.	Desa Suci	1581
3.	Desa Yosowilangun	264
4.	Desa Roomo	217
5.	Desa Sukomulyo	314
6.	Desa Pongangan	877
7.	Desa Peganden	258
8.	Desa Banjarsari	794
9.	Desa Leran	135
10.	Desa Manyarejo	91

⁴⁹ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

⁵⁰ Istini, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

No.	Nama Desa	Target SHAT
11.	Desa Manyar Sidomukti	323
12.	Desa Manyar Sidorukun	148
13.	Desa Banyuwangi	449
14.	Desa Karangrejo	824
15.	Desa Sembayat	974
16.	Desa Betoyo Guci	24
17.	Desa Betoyo Kauman	450
18.	Desa Sumber Rejo	148
19.	Desa Tanggul Rejo	316
20.	Desa Gumeno	1031
21.	Desa Ngampel	208
22.	Desa Pejanggan	439
23.	Desa Morobakung	618
TOTAL		10.945

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik 2022

Sebagaimana yang telah disampaikan oleh koor sub. Pengukuran dan pemetaan kantor BPN kabupaten Gresik bahwa :

“pada tahun 2022 penetapan lokasi untuk PTSL sendiri ada di 11 Kecamatan dengan sasaran 148 Desa dengan jumlah Peta Bidang Tanah (PBT) sebanyak 125.000 (seratus dua puluh lima) bidang. Dengan jumlah target tersebut, sebanyak 82.403 (delapan puluh dua ribu empat ratus tiga) SHAT yang berhasil diterbitkan karena telah memenuhi syarat dan ketentuan yang telah diatur. Salah satu kecamatan yang menjadi target program PTSL pada tahun 2022 adalah Kecamatan Manyar dengan sasaran 23 Desa di dalamnya dengan jumlah SHAT sebanyak 10.945 (sepuluh ribu sembilan ratus empat puluh lima) bidang.”⁵¹

⁵¹ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

Mengingat PTSL ini merupakan program yang dikhususkan untuk bidang-bidang tanah yang merupakan milik perseorangan yang belum memiliki sertifikat hak milik dan bukan berbadan hukum. Oleh karena itu, maka untuk luas bidang sendiri tidak ada angka maksimalnya. Akan tetapi, apabila ada indikasi sebuah perusahaan atau PT yang turut serta dalam program ini maka oleh pihak BPN akan ditolak, karena pihak BPN sendiri tidak berani untuk memprosesnya.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono, S.H., M.H., bahwa :

“tidak ada luas maksimal bidang bagi peserta PTS, jadi kalau untuk PTSL itu adalah khusus yang belum sertifikat dan bukan berbadan hukum jadi milik perorangan. Tetapi jika kita ada indikasi juga karena kadang-kadang PT-PT itu ada perusahaan atau pabrik itu yang masih atas nama perorangan kita juga tolak gak berani juga. Kadang-kadang juga masyarakat kan dia bermain lah, ada yang nakal, ada juga yang bener dan jujur tapi kalau kita berikan kepada orang-orang yang sudah mempunyai badan usaha itu ya pasti kita tolak juga, ada juga yang titip ke saya beberapa juga saya tolak. Barusan kita tadi juga ngobrol tentang pabrik, kadang itu ada pabrik yang sudah jalan tetapi belum memiliki sertifikat, lah seperti itu yang berbadan hukum akan kelihatan bahwa itu merupakan komersil bukan khusus untuk masyarakat gitu kita juga tolak waktu itu.”⁵²

Sebagaimana yang disampaikan oleh panitia PTSL Bapak Iqlil dari

Desa Tanggulrejo saat wawancara berlangsung bahwasannya :

“di Desa Tanggulrejo ini program PTSL dilaksanakan pada tahun 2022 dengan sasaran utama yaitu seluruh warga masyarakat Desa Tanggulrejo yang masih belum memiliki sertifikat pada bidang tanah maupun tambak yang mereka miliki. Adapun jumlah peserta PTSL di Desa ini adalah sebanyak 316 bidang. Dari jumlah tersebut sudah termasuk dengan fasilitas umum seperti masjid,

⁵² Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

mushola, tambak perseorangan maupun tambak milik desa dan bidang tanah milik warga juga milik desa sendiri.”⁵³

Sebagaimana yang disampaikan oleh panitia PTSL dari Desa Banyuwangi yakni saudara Ali Masfuad yang menyampaikan bahwa :

“untuk Desa Banyuwangi sendiri mbak, program PTSL ini diikuti oleh sebanyak 449 bidang yang diikuti oleh 2 Dusun. Yang mana untuk pesertanya ini bukan ditentukan dari pihak BPN akan tetapi yang dapat melengkapi persyaratan yang ditentukan oleh pihak BPN selaku penanggung jawab program ini yang menjadi peserta PTSL.”⁵⁴

c. Pembentukan dan Penetapan Panitia ajudikasi PTSL

Tahapan yang dilakukan setelah tahapan penentuan lokasi adalah pembentukan dan penetapan panitia ajudikasi PTSL yang mana susunan kepanitiaan ini disesuaikan dengan yang tercantum pada PerBup Nomor 16 Tahun 2022 yang menyatakan bahwa susunan panitia ajudikasi PTSL terdiri dari :

- a. Pelindung : Kepala Desa/Lurah
- b. Ketua PTSL : dari unsur masyarakat
- c. Sekretaris : dari unsur perangkat Desa
- d. Bendahara : dari unsur masyarakat pemohon PTSL
- e. Anggota : dari unsur perangkat desa/unsur masyarakat penerima PTSL sesuai kebutuhan

Susunan kepanitiaan ini disesuaikan dengan Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 yang mana susunan kepanitiaan ini

⁵³ Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

⁵⁴ Ali Masfuad, diwawancarai oleh penulis, Gresik 05 Juli 2023

melibatkan pihak dari aparat desa juga warga masyarakat Desa tersebut. adapun yang berperan dalam kepanitiaan pada program PTSL ini meliputi Kepala Desa, Sekretaris Desa, Anggota BPD, juga warga masyarakat penerima manfaat program PTSL ini. adapun pembentukan susunan kepanitiaan ini dilakukan melalui musyawarah desa yang dilaksanakan setelah adanya surat keterangan dari kantor BPN perihal penentuan lokasi PTSL ini dan untuk susunan kepanitiaan ini diserahkan semuanya kepada pihak Desa dibawah pengawasan BPN.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Fakhruddin selaku Sekretaris Desa juga panitia PTSL dari Desa Sumberejo bahwa:

“untuk kepanitiaan sendiri di Desa Sumberejo dari berbagai kalangan warga masyarakat, mulai dari perangkat Desa, pengurus BPD sampai dengan warga Desa selaku penerima manfaat dari program PTSL ini. dan untuk pemilihan panitia ini dilakukan dengan cara musyawarah bersama warga juga perangkat desa yang dilakukan di kantor desa ini.”⁵⁵

Sebagaimana yang disampaikan pula oleh saudara Ali Masfuad selaku wakil ketua panitia PTSL dari Desa Banyuwangi ketika ditemui saat wawancara berlangsung di kediamannya bahwa :

“untuk pembentukan panitia ini dilakukan dengan mengadakan musyawarah desa atau MUSDES yang mengundang perwakilan dari masing-masing Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW) juga dengan pengurus Badan Permusyawaratan Desa (BPD) juga perangkat desa yang ada di Desa ini dan musdes ini dilaksanakan di aula kantor Desa Banyuwangi dan terkait panitia yang terpilih telah disepakati oleh para undangan yang telah hadir saat forum berlangsung.”⁵⁶

Adapun yang disampaikan oleh pihak dari kantor BPN Kabupaten Gresik yang diwakili oleh Bapak Wahyu Eko Nurcahyono, S.H.,M.H.

⁵⁵ Fakhruddin, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 28 April 2023

⁵⁶ Ali Masfuad, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 05 Juli 2023

selaku koordinator sub. Pengukuran dan pemetaan sewaktu wawancara di kantor BPN kabupaten Gresik bahwa:

“setelah diadakan penyuluhan ke lokasi yang ditunjuk sebagai objek PTSL, maka di Desa tersebut masyarakat akan membentuk kelompok-kelompok masyarakat atau POKMAS yang akan membantu dalam pelaksanaan PTSL ini di Desa mereka. POKMAS ini lebih dikenal sebagai panitia PTSL yang mana untuk susunan kepanitiaan pada program PTSL ini kami serahkan kepada pihak Desa yang mana susunannya sendiri sudah diatur dalam PerBup Nomor 16 Tahun 2022 yang terdiri dari aparatur desa juga warga desa. Apabila dari pihak desa membutuhkan pendampingan ketika pembentukan panitia adjudikasi PTSL pihak BPN siap membantu. untuk pengumpulan data ini yang jelas kita dibantu oleh panitia PTSL dari Desa kemudian di kami ada struktur-struktur namanya panitia adjudikasi, panitia adjudikasi ini terdiri dari satu ketua kemudian ada waka fisik, waka yuridis, kemudian ada satgas fisik, satgas yuridis dan ada sekretaris lah pastinya.”⁵⁷



Gambar 4.1 rapat pembentukan panitia

d. Tahapan Penyuluhan

Pada tahapan penyuluhan pihak BPN bekerja sama dengan aparatur Desa beserta panitia adjudikasi PTSL memberikan sosialisasi kepada warga masyarakat tentang manfaat program PTSL, tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL, penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah, dokumen yuridis yang perlu disiapkan, jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh satgas fisik dan satgas yuridis, hasil akhir kegiatan program PTSL, Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL dan

⁵⁷ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

kemungkinan biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.⁵⁸

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono S.H.,M.H., bahwa :

“sebelum program PTSL ini dilangsung ditiap Desa yang menjadi target, kami selaku pihak penanggung jawab program PTSL dari kantor BPN Kabupaten Gresik mengundang perwakilan dari pihak-pihak desa lebih tepatnya perwakilan dari aparatur desa untuk dilakukan sosialisasi mengenai program PTSL yang akan dilaksanakan di Desa mereka. Adapun inti dari sosialisasi yang kami sampaikan adalah mengenai manfaat, tahapan dan mekanisme, penetapan dan pemasangan patok tanda batas, dokumen yang harus disiapkan, dan sebagainya. Untuk lebih lengkapnya bisa dilihat pada Buku JUKNIS atau PerBup Nomor 16 Tahun 2022.”⁵⁹

Sosialisasi ini turut mengundang warga Desa dengan tujuan memberitahukan bahwa di desa tersebut akan dilaksanakan program PTSL dengan ketentuan dan syarat yang berlaku. Selain itu juga diberitahukan perihal pembenanan biaya yang dikenakan kepada setiap peserta PTSL untuk tiap bidang yang didaftarkan. Sosialisasi ini dilakukan dengan mengumpulkan warga desa dalam sebuah forum yang dilaksanakan di kantor desa dengan mendatangkan pihak BPN selaku penanggungjawab program PTSL juga didampingi oleh aparatur Desa.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Abdul Jamil selaku ketua PTSL Desa Manyarejo Kecamatan Manyar yang ditemui pada saat wawancara berlangsung bahwa ;

“sebelum program PTSL dilangsungkan di Desa Manyarejo kami selaku panitia dan juga aparatur desa mengundang warga desa yang menjadi peserta PTSL dalam sebuah forum untuk dilakukan

⁵⁸ Observasi di Desa Banyuwangi, 15 Maret 2022

⁵⁹ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

sosialisasi mengenai program yang akan dilangsungkan tersebut. adapun yang kami sampaikan pada warga ialah mengenai persyaratan untuk menjadi peserta PTSL dan juga biaya yang dibebankan kepada setiap warga yang menjadi peserta untuk setiap bidang yang akan didaftarkan.”⁶⁰

Perwakilan dari panitia PTSL sekaligus Sekretaris Desa dari Desa Sumberejo, Bapak Fakhruddin juga menyampaikan hal yang sama pada saat ditemui di kantor Desa Sumberejo. Begitupun dengan panitia dari Desa lain yang menjadi subjek penelitian penulis seperti Desa Tanggurejo juga menyampaikan hal yang sama yakni mereka melakukan sosialisasi terlebih dahulu sebelum melaksanakan program PTSL ini di Desa mereka.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Moh. Iqlil selaku panitia PTSL dari Desa Tanggurejo bahwa :

“sosialisasinya itu ya panitia semua terus tokoh masyarakat dan peserta PTSL. Jadi peserta PTSL juga kami undang diberitahukan sebagaimana mestinya biaya awal dari pusat itu sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah). Rp 150.000,00 itu waktu kita sosialisasi di BPN kepala Desa satu kabupaten Gresik protes semua *Rp 150.000,00 iku gae tuku patok ae kurang, kurangane njaluk sopo?* (Rp 150.000,00 itu untuk membeli petok saja kurang, kurangnya mau minta siapa?) yang kemudian Bupati membuat PerBup yang mengatur besaran maksimal pembebanan biaya sebanyak Rp 500.000, 000 (lima ratus ribu rupiah). Tidak tau desa yang lain ya, tetapi untuk desa ini peserta itu di undang sosialisasi termasuk administrasi dan biaya.”⁶¹

Jika Desa-Desa tersebut melakukan sosialisasi langsung kepada warga Desa yang menjadi peserta PTSL, beda halnya dengan yang disampaikan oleh Panitia PTSL dari Desa Banyuwangi yang menyampaikan bahwa :

“untuk tahapan penyuluhan kami memberikan 2 kali penyuluhan yakni yang pertama kami hanya mengundang perwakilan dari

⁶⁰ Abdul Jamil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 24 Mei 2023

⁶¹ Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

Ketua RT dan ketu RW juga pengurus BPD serta aparaturnya Desa dengan membuka forum Musyawarah Desa dengan tujuan menyampaikan adanya program PTSL yang akan dilaksanakan di Desa Banyuwangi, persyaratan yang harus dipenuhi juga menentukan besaran biaya yang akan dikenakan oleh panitia juga pemerintah Desa untuk pendaftaran PTSL ini. kemudian Ketua RT menyampaikan kepada warganya mengenai program tersebut dan mengarahkan kepada warganya alur pendaftarannya. Untuk sosialisasi yang kedua kami mengundang warga yang mendaftar sebagai peserta PTSL kemudian kami sampaikan besaran biaya yang dikenakan untuk setiap bidang yang akan mereka daftarkan pada program PTSL ini.”⁶²

Dalam hal pembebanan biaya yang dikenakan untuk setiap bidang tanah yang akan didaftarkan di kecamatan Manyar ini biaya yang dikenakan mulai dari Rp 150.000,00 (Seratus Lima puluh ribu) - Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Dari 5 Desa yang menjadi subjek penelitian yang penulis gunakan 4 Desa diantaranya mengenakan biaya untuk pendaftaran tiap bidangnya sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dengan perinciannya adalah untuk uang pendaftaran menjadi peserta sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan untuk biaya tambahannya sebesar Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Abdul Jamil selaku ketua Panitia PTSL dari Desa Manyarejo bahwa:

“terkait dengan biaya yang dibebankan kepada setiap peserta PTSL di Desa Manyarejo ini disesuaikan dengan kesepakatan kita bersama dengan warga yakni sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang mana ini juga disesuaikan dengan yang tercantum pada PerBup Nomor 16 Tahun 2022 yakni biaya pendaftaran sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan untuk biaya tambahannya maksimal sebesar Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).”⁶³

⁶² Ali Masfuad, diwawancarai, Gresik, 05 Juli 2023

⁶³ Abdul Jamil, diwawancarai, Gresik, 24 Mei 2023

Besaran beban biaya PTSL tersebut juga berlaku di Desa lain yang ada di kecamatan Manyar yang mana besaran biaya yang dikenakan tersebut sesuai dengan keputusan bersama dengan Asosiasi Kepala Desa sekecamatan Manyar sewaktu dilaksanakan sebuah pertemuan yang di dalamnya dilakukan sosialisasi terkait dengan program PTSL ini.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Kepala Desa dari Desa Sumberejo Bapak H. Ahmadi sewaktu ditemui di kantor Desa pada saat dilakukan wawancara bahwa :

“untuk pembebanan biaya yang dikenakan pada setiap bidang yang didaftarkan ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Besaran biaya ini telah disepakati oleh rekan-rekan kepala desa sewaktu diadanya sosialisasi terkait PTSL dengan Asosisasi Kepala Desa sekecamatan Manyar. Setelah disepakati kami memusyawarahkan kembali dengan warga dan warga setuju dengan besaran biaya tersebut.”⁶⁴

Alasan mereka sendiri menyepakati besaran pembebanan biaya tersebut adalah apabila mereka mengacu pada SKB 3 Menteri yang mengatur bahwa besaran pembebanan biayanya adalah Rp 150.000,00 (sertus lima puluh ribu rupiah) dengan biaya tersebut tentu tidak cukup bila dihitung-hitung dengan keperluan yang dibutuhkan pada saat terjun langsung ke lapangan. Oleh sebab itu, mereka mengacu pada PerBup Nomor 16 tahun 2022 yang di dalamnya mengatur tentang biaya tambahan diluar biaya pendaftaran yaitu maksimal Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

⁶⁴ H. Ahmadi, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 28 April 2023

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Iqlil selaku sekretaris Desa dari Desa Tanggurejo juga sebagai panitia adjudikasi PTSL Desa Tanggurejo bahwa:

“kami menyepakati besaran biaya tersebut bukan tanpa alasan karena menurut kami biaya pendaftaran Rp 150.000,00 itu tidak cukup, bahkan untuk beli ATK saja tidak cukup sedangkan kebutuhan di lapangan itu sangat banyak, belum lagi kalau bidang yang diukur itu membutuhkan transportasi tambahan seperti perahu atau mungkin letak bidangnya yang cukup jauh. Dengan melihat hal tersebut apakah panitia tidak membutuhkan konsumsi? Petugas ukur juga butuh konsumsi, jadi biaya tambahan tersebut selain kami anggarkan untuk membeli ATK, juga untuk memenuhi kebutuhan panitia dan petugas dari BPN selama PTSL berlangsung. Dan satu lagi biaya untk pembuatan dan pemasangan patok untuk setiap bidangnya.”⁶⁵

Dalam tahapan penyuluhan ini juga disampaikan kepada calon peserta PTSL terkait persyaratan yang harus dipenuhi untuk menjadi bagian peserta dalam program PTSL ini. Dokumen yang harus dilengkapi dalam program PTSL dan menjadi persyaratan menjadi bagian dalam program PTSL ini antara lain:

- a. Photocopy KTP
- b. Photocopy KK
- c. Bukti kepemilikan tanah (petok D, Girik, Kutipan Letter C Desa, dll)
- d. Surat keterangan hak tanah (jual-beli/hibah, surat pernyataan jual beli, surat keterangan waris, dll)
- e. Tanda bukti lunas PBB Tahun 2022

Setelah persyaratan yang diperlukan sudah terpenuhi langkah yang diambil selanjutnya adalah mengumpulkan dokumen persyaratan tersebut

⁶⁵ Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, 14 April 2023

kepada panitia adjudikasi PTSL secara langsung yang kemudian akan diproses oleh panitia untuk diteliti kembali dokumen-dokumen tersebut guna melanjutkan ke tahapan berikutnya.



Gambar 4.2 Penyuluhan

e. Tahapan pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah

Pengumpulan data yuridis ini dilakukan oleh satgas yuridis yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun tugas dari satgas yuridis ini antara lain, mengumpulkan data yuridis bidang tanah yang akan didaftarkan, melakukan pemeriksaan bidang tanah, melakukan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah, membuat daftar bidang tanah, menyiapkan pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah, melaksanakan inventarisasi keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya, menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau penegasan hak atas tanah, dan sebagainya. Adapun pengumpulan data yuridis ini dilakukan oleh satgas yuridis yang didampingi langsung oleh Pemerintah Desa, Kelurahan selaku yang mengetahui wilayah tersebut, Kecamatan dan Pemerintah Kabupaten/Kota.

Sesuai dengan observasi yang dilaksanakan selama berjalannya proses PTSL dilaksanakan bahwa dalam proses tahap pengumpulan data yuridis ini yang dilakukan oleh panitia adjudikasi PTSL adalah memeriksa kelengkapan persyaratan peserta PTSL dimulai dari melihat riwayat

kepemilikan bidang yang didaftarkan yang mana riwayat dari kepemilikan bidang tersebut bisa dilihat melalui buku letter C yang menjadi inventaris desa setelah dilakukan pemeriksaan riwayat tanah kemudian dibuat daftar bidang tanah, menyiapkan pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah, melaksanakan inventarisasi keberatan dan mengupayakan penyelesaiannya, menyiapkan naskah surat keputusan pemberian hak dan/atau penegasan hak atas tanah, dan sebagainya.⁶⁶

Selain itu juga sebagaimana dengann yang diungkapkan oleh Kepala Desa Sumberejo yakno Bapak H. Ahmadi selaku salah satu narasumber pada penelitian ini bahwa :

“kami selaku aparat desa juga panitia adjudikasi PTSL siap membantu masyarakat apabila ada sesuatu hal yang masih belum dipahami oleh masyarakat. Apabila warga kami ada yang tidak mempunyai surat petok D yang mana surat ini dijadikan sebagai salah satu syarat menjaadi peserta PTSL, maka akan kami fasilitasi dengana mebukakan buku Letter C yang masih tersimpan rapi di Kantor Desa ini. Buku Letter C ini sendiri berisikan daftar riwayat kepemilikan semua bidang tanah yang ada di desa Sumberejo ini.”⁶⁷

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Wahyu Eko cahyono,S.H.,M.H., bahwa :

“terkait berkas permohonan itu yang mengandle itu satgas yuridis dan waka yuridis, satu satgas yuridis akan bertugas sebagai PULDADIS atau pengumpul data yuridis itu melakukan proses Puldadis dengan bantuan dari POKMAS (Kelompok Masyarakat) atau panitia PTSL Desa jadi biasanya itu mereka ngepul dulu kemudian mendata mana yang akan daftar kemudian setelah itu kita akan melakukan pengukuran setelah kita kroscek aman semua, pemberkasannya berlangsung juga secara simultant, nanti satgas fisik dan satgas yuridis jalan bersama ke desa mencocokkan antara datanya ukur sama data yuridisnya yang mana. Lah seringkali permasalahan mundul itu disini, sinkronisasinya yang tidak cocok

⁶⁶ Observasi di Desa Banyuwangi, 15 Maret 2022

⁶⁷ H. Ahmadi, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 28 April 2023

biasanya seperti itu kemudian setelah data-data itu menurut satgas dan waka yuridis sudah oke maka kita larikan ke kami, ke kantor. Di kantor kita akan cek waka yuridis dan fisik akan mengecek untuk tanda tangan peta bidangnya kemudian tanda tangan surat ukurnya, tanda tangan 201 nya, tandatangan sertifikatnya, seperti itu.”⁶⁸

Adapun pada tahapan pengumpulan data yuridis ini yang dilakukan masyarakat ialah mengumpulkan dokumen yang menjadi persyaratan untuk menjadi peserta PTSL dan juga menyerahkan uang pendaftaran kepada bendahara panitia selaku sie keuangan. Pada tahapan pembayaran uang pendaftaran ini ada yang dilakukan saat pendaftaran juga ada yang dilakukann saat pengumuman berkas persyaratan. Jika di desa yang lain ketika pendaftaran ini langsung membayar biaya pendaftaran sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), di Desa Banyuwangi biaya pendaftaran yang harus dibayar diawal sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Dalam hal bukti pembayaran ini dari satu dengan dengan desa yang lain memberikan bukti pembayaran yang berbeda-beda, ada yang menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran juga ada yang menggunakan bukti pembayaran berbentuk Voucher yang apabila sertifikat telah selesai dan siap untuk dibagikan maka voucher tersebut bisa ditukarkan dengan sertifikat tersebut.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Abdul Jamil selaku ketua panitia PTSL Desa Manyarejo bahwa :

“untuk mengantisipasi resiko adanya pemberitaan negatif dari oknum-oknum LSM kami panitia memberikan tanda bukti pembayaran berupa voucher yang dapat ditukarkan dengan

⁶⁸ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

sertifikat apabila sertifikat tersebut sudah jadi dan dibagikan kepada masyarakat. Mengingat desa kita ini masuk pada wilayah yang strategis jadi banyak oknum-oknum yang berusaha untuk membuat berita-berita negatif mengenai program yang sedang berlangsung saat ini. contohnya kapan hari itu ada oknum dari LSM tiba-tiba masuk kantor kemudian dia bilang “*apa tidak ada uang kopi ta ini?*” kan enak di mereka mbak, tidak ikut bekerja tetapi ikut menikmati hasilnya, sedangkan panitia sendiri tidak ada uang kopi.”⁶⁹

Sedangkan Pengumpulan data fisik ini dilakukan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah yang dilaksanakan dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan seperti *drone*, *Global Positioning System* (GPS), *Continuously Operating Reference Station* (CORS), Distometer dan sebagainya, juga memanfaatkan peta citra/peta foto dengan resolusi tinggi sebagai dasar pembuatan peta pendaftaran. Pengumpulan data fisik ini dilakukan oleh satgas Fisik yang dibantu oleh Surveyor Kadasrter Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana yang disampaikan oleh bapak Wahyu Eko Cahyono selaku panitia ajudikasi PTSL dari BPN Kabupaten Gresik bahwa:

“jadi kalau terkait dengan masalah pengukuran itu bisa dari profesional dalam hal ini pihak ketiga kemudian bisa dari pihak internal kami tergantung. Sekarang kalau kemarin itu kan kita sebanyak 125.000 bidang, sekarang kami hanya memiliki 3 petugas ukur kan tidak mungkin, maka kita melakukan swakelola dengan melakukan kontrak kerja, kami kontrak mereka dengan perjanjian mereka bertidak selaku petugas sukur kami dalam kurun waktu hanya untuk proyek ini begitu. Termasuk untuk kegiatan rutin pun kami melakukan hal seperti itu karena kekurangan dari petugas ukur tetapi di peraturan juga sudah untuk pengadaan barang dan jasa pun sudah jelas saya kira terkait untuk kontrak pekerja itu

⁶⁹ Abdul Jamil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 24 Mei 2023

bahkan ada yang lelang dan ada yang penunjukkan langsung dibawah 200juta seperti itu.”⁷⁰

Sesuai dengan observasi yang dilaksanakan selama berjalannya proses PTSL dilaksanakan bahwa dalam proses ini dilakukan pengukuran bidang tanah yang terdaftar sebagai objek PTSL. Sebelum dilaksanakannya pengukuran dan pemasangan patok pembatas bidang ini dilakukan pemberitahuan kepada yang bersangkutan dalam hal ini adalah peserta PTSL selaku pemilik bidang yang akan dilakukan pengukuran dan pemasangan patok setelah itu petugas ukur didampingi oleh panitia adjudikasi dan pemilik bidang untuk menunjukkan bidang miliknya yang didaftarkan dalam program PTSL tersebut. setelah dilakukan pengukuran bidang yang didampingi oleh pemilik bidang langkah selanjutnya adalah konfirmasi kepada pemilik bidang bahwa bidang yang diukur telah sesuai dengan bidang yang didaftarkan dan konfirmasi kepada pemilik bidang yang berbatasan dengan bidang yang diukur bahwa bidang yang diukur telah sesuai dan tidak melebihi batas yang telah ditentukan dengan bidang yang telah didaftarkan. Setelah dilakukan konfirmasi untuk kedua belah pihak maka langkah selanjutnya adalah menandatangani surat ukur yang telah disediakan oleh panitia adjudikasi PTSL.⁷¹

Pembebanan biaya yang dikenakan kepada setiap peserta PTSL ini salah satu pengeluaran terbesarnya adalah untuk biaya pembuatan patok dan pemasangan patok serta untuk membayar petugas pematokan bidang yang merupakan unsur dari RT/RW yang menjadi panitia dalam kegiatan

⁷⁰ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

⁷¹ Observasi di desa Banyuwangi, 07 Juni 2022

PTSL ini. kegiatan pemasangan patok ini dilakukan ketika tahap pengukuran yang masuk pada tahapan pengumpulan data fisik.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Moh. Iqlil selaku panitia PTSL dari Desa Tanggulrejo bahwa:

“untuk operasional yang paling banyak ya untuk patok. Pematokan, pengukuran, pematokan ini termasuk pembuatan patok dan membayar tenaga pemasang pengukur dan pematok. Tenaga pengukur yang dimaksud ini bukan untuk orang BPN akan tetapi pendamping yang dari unsur RT/RW. Jadi panitianya itu meliputi RT/RW.”⁷²

Pada tahap pengumpulan data fisik ini salah satu yang dilakukan pada tahap ini adalah melakukan pengukuran terhadap bidang yang didaftarkan oleh peserta PTSL yang kemudian proses ini dilakukan oleh petugas ukur yang didampingi oleh aparatur Desa, pemilik bidang dan panitia PTSL desa tersebut. Pembebanan biaya yang dikenakan kepada setiap peserta PTSL ini salah satu pengeluaran terbesarnya adalah untuk biaya pembuatan patok dan pemasangan patok serta untuk membayar petugas pematokan bidang yang merupakan unsur dari RT/RW yang menjadi panitia dalam kegiatan PTSL ini. kegiatan pemasangan patok ini dilakukan ketika tahap pengukuran yang masuk pada tahapan pengumpulan data fisik.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Moh. Iqlil selaku panitia PTSL dari Desa Tanggulrejo bahwa:

“untuk operasional yang paling banyak ya untuk patok. Pematokan, pengukuran, pematokan ini termasuk pembuatan patok dan membayar tenaga pemasang pengukur dan pematok. Tenaga pengukur yang dimaksud ini bukan untuk orang BPN akan tetapi

⁷² Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

pendamping yang dari unsur RT/RW. Jadi panitianya itu meliputi RT/RW.”⁷³

Dalam proses pengukuran ini dilakukan dengan mengukur secara langsung bidang yang didaftarkan, disini seringkali dijumpai adanya pemberian uang tanda terimakasih atau uang ganti kopi yang diberikan oleh pemilik bidang kepada petugas pengukur maupun kepada panitia PTSL. Besaran dari uang tanda terimakasih tersebut bermacam-macam. Adapun yang memberikan uang tanda terimakasih ini adalah peserta PTSL yang memiliki bidang berupa tambak dengan luas yang lumayan dengan akses jalan ke lokasi lumayan sulit dijangkau dan membutuhkan transportasi tambahan seperti perahu, dan lain-lain.

Adapun tujuan mereka memberikan uang tanda terimakasih ialah untuk mengungkapkan rasa terimakasih kepada petugas yang mengukur dan panitia karena dengan adanya program ini dilaksanakan di desa mereka, mereka tidak perlu mengeluarkan banyak biaya untuk mengurus sertifikat Hak atas Tanah untuk bidang yang mereka miliki. Dengan membayar biaya yang terjangkau dan relatif murah menurut mereka, mereka akan mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang resmi di hadapan hukum, jika dibandingkan dengan mereka mengurus sendiri sudah pasti akan lebih rumit dan membutuhkan biaya yang lebih besar adalah alasan mereka memberikan uang tanda terimakasih tersebut.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak H. Ahmadi selaku kepala desa dari Desa Sumberejo bahwa :

⁷³ Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

“dengan melihat biaya yang dikenakan sangat murah, masyarakat yang menjadi peserta PTSL di Desa ini akhirnya memberikan uang tanda terimakasih kepada petugas ataupun panitia PTSL, selain memberikan uang peserta juga ada yang memberikan konsumsi selama pengukuran bidang berlangsung. Kebanyakan yang memberikan uang tanda terimakasih ini adalah orang-orang yang memiliki bidang berupa tambak yang memiliki luasan yang lumayan dan tempatnya jauh dengan jalan yang tidak bagus juga membutuhkan transportasi tambahan untuk kesana, ada juga tambaknya yang letaknya jauh dengan jalan yang penuh dengan semak belukar, jadi mempersulit petugas ukur dalam melakukan pengukuran terhadap bidang tersebut. oleh karena itu, apa yang mereka berikan kepada petugas ukur juga panitia ini istilahnya uang ganti capek atau uang ganti kopi.”⁷⁴

Sebagaimana yang disampaikan oleh Abdul Jamil selaku ketua Panitia PTSL dari Desa Manyarejo bahwa :

“peserta yang terbantu dengan dilaksanakannya program PTSL di Desa Manyarejo ini sampai ada salah satu peserta yang mempunyai warung kopi yang mana dia punya bidang tanah yang sudah mengurus sertifikat sudah hampir 30 tahun tapi sampai saat ini tidak kunjung selesai dan akhirnya diikutkan PTSL ini dan sertifikat tersebut akhirnya terbit, itu kalau ada panitia yang main ke warung kopinya tidak boleh membayar mbak, saya sebagai panitia itu merasa tidak enak sendiri sama yang punya warung karena tiap kali kesana itu tidak boleh bayar alias gratis.”⁷⁵



Gambar 4.3 Tahapan pemasangan patok tanda batas

f. Tahapan Pemeriksaan Tanah

Sebagaimana yang dijelaskan dalam PerMen ATR/BPN bahwa dalam Tahapan ini yang dilakukan adalah memastikan keterangan yang tercantum dalam data fisik dan data yuridis sudah sesuai dengan keadaan

⁷⁴ H. Ahmadi, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 28 April 2023

⁷⁵ Abdul Jamil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 24 Mei 2023

yang ada di lapangan. Selain itu juga dilakukan pemeriksaan kesesuaian nama dan profesi peserta adjudikasi PTSL dan juga membandingkan kesesuaian keterangan yang tercantum pada formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kondisi penguasaan dan penggunaan tanah tersebut, juga kesesuaian letak, batas dan luas yang tertera pada data fisik Peta Bidang Tanah, dan data fisik lainnya.

Sesuai dengan observasi yang dilaksanakan selama berjalannya proses PTSL dilaksanakan bahwa dalam proses ini dilakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis yang didapat dengan realita yang ada di lapangan. Pada tahap ini juga dilakukan konfirmasi untuk kesesuaian data antara keterangan yang terdapat dalam formulir pendaftaran yang telah diterima pada waktu pendaftaran berlangsung yang kemudian diperiksa untuk diteliti kesesuaian letak bidang dan luas bidang apakah sesuai atau tidak dengan yang tercantum pada data fisik dengan realita yang terdapat di lapangan. Apabila semua data sudah sesuai semua maka dilanjutkan pada tahapan selanjutnya.⁷⁶

g. Tahapan pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak

Demi memenuhi asas publisitas maka dalam pembuktian pemilikan tanah dilaksanakan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang dipublikasikan di kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat dan apabila ada di kantor pembantu (*basecamp*) panitia adjudikasi PTSL, selama 14 hari kalender kerja. Dalam pengumuman data fisik dan data yuridis ini apabila ada sanggahan atau

⁷⁶ Observasi di Desa Banyuwangi, 20 April 2022

keberatan atas pengumuman tersebut maka dapat mengajukan keberatan kepada ketua adjudikasi PTSL dalam waktu paling lama 14 hari kalender terhitung sejak dikeluarkannya pengumuman tersebut.

Sesuai dengan observasi yang dilakukan selama proses pelaksanaan PTSL oleh penulis bahwa yang dilakukan pada tahapan ini adalah memberikan pengumuman kelolosan berkas data fisik dan data yuridis untuk ke tahapan berikutnya. Mengingat pada program ini ada 2 target yang harus dicapai yakni target Peta Bidang Tanah (PBT) dan juga target Surat Hak Atas Tanah (SHAT). Apabila PBT ini menargetkan semua bidang tanah yang ada di Kabupaten Gresik, maka target SHAT ini lebih ditujukan kepada peserta PTSL yang telah memenuhi persyaratan untuk penerbitan SHAT. Dalam tahapan ini akan diberikan pengumuman kepada para peserta PTSL terkait lolos tidaknya bidang yang mereka daftarkan tersebut, apabila tidak lolos maka masih diberikan kesempatan untuk memenuhi persyaratan yang kurang dan apabila tidak ada itikad baik dari peserta maka peserta PTSL yang tidak lolos tersebut tidak bisa lanjut ke tahapan selanjutnya.⁷⁷

Adapun alasan tidak lolosnya suatu bidang dalam program PTSL adalah adanya manipulasi surat keterangan waris yang dilakukan oleh peserta PTSL tersebut, kemudian adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis yang disetorkan dengan kondisi yang ada di lapangan, kesalahan *entry data* oleh pihak BPN, adanya temuan sertifikat ganda atau data ganda setelah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dilakukan.

⁷⁷ Observasi di Desa Banyuwangi, 20 April 2022

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono, S.H., M.H., bahwa:

“Tetapi dalam proses itu juga pasti tidak mungkin lah, semua itu pasti jadi sertifikat itu tidak mungkin jadi semua, contohnya nih awalnya dia ngomong warisnya 5 ternyata dia menghilangkan, setela kita kroscek-kroscek kemudian ada info warisnya ada 6, ya kita batalkan dong pasti. Setiap permohonan pasti ada yang batal dan ada yang tidak atau mungkin ada salah entry juga bisa, contohnya nih bidang A ini dengan permohonan si A ternyata yang daftar si B. Kesalahan-kesalahan itu, maka kita harus ada yang namanya klarifikasi dulu kita kroscek, ada juga kasus-kasus yang seperti itu, jadi kan akhirnya kita perbaiki lagi dan macam-macam itu, karena tidak ada yang namanya program itu jadi 100% jadi semua itu tidak mungkin di Indonesia ini juga *perfect* seperti itu juga tidak ada, pasti ada yang namanya *margin-error*, *margin-error* itu harusnya dibawah 3% dari target. Kalau kita ngomong di statistik ini berapa seperti itu.”⁷⁸

Pada tahapan ini sesuai dengan observasi yang dilakukan selama proses PTSL ini berlangsung di Desa Banyuwangi pada tahapan pengumuman data fisik dan data yuridis ini pihak panitia mengumumkan kepada peserta PTSL mengenai biaya tambahan yang dikenakan kepada peserta sesuai dengan berkas yang kurang sebagai persyaratan PTSL ini. Pada tahap pengumuman ini beban biaya tambahan yang dikenakan ini telah diputuskan dalam musyawarah Desa yang sebelumnya telah dilaksanakan dan telah disetujui. Adapun tambahan biaya yang dikenakan oleh panitia adalah dengan ketentuan biaya pembuatan surat waris / hibah / jual-beli sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan dikenakan biaya tambahan sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) apabila dokumen persyaratan yang kurang berupa surat tanah. Tambahan biaya yang dikenakan disetorkan langsung kepada bendahara panitia. Jika berkas

⁷⁸ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

persyaratan telah dipenuhi oleh peserta, maka peserta tidak dikenakan biaya tambahann lagi, cukup dengan membayar biaya pendaftaran ketika pengumpulan berkas sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).⁷⁹

Gambar 4.4 Pengumuman Data fisik dan yuridis

h. Tahapan penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah

Dalam tahapan ini ketua panitia adjudikasi PTSL menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak. Pada penetapan keputusan hak ini persyaratan yang wajib dipenuhi oleh peserta PTSL adalah melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (Pph) sewaktu melakukan pendaftaran.

Apabila peserta tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka peserta tersebut harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Apabila bidang yang didaftarkan hasil dari jual beli pada waktu lampau yang mana pemilik yang sekarang tidak memiliki bukti pembayaran Pph

⁷⁹ Observasi di Desa Banyuwangi, 18 Maret 2023

dari pihak penjual di masa lampau, maka peserta tersebut harus membuat surat keterangan Pph terhutang, yang kemudian dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan Sertifikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau Pph terhutang oleh penjual tanah yang bersangkutan.

Jadi peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau Pph terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak. Dalam hal menyampaikan perihal daftar BPHTB terhutang dan/atau Pph terhutang adalah tugas dari Kepala Kantor Pertanahan yang disampaikan kepada Bupati//walikota secara Periodik.

i. Tahapan pembukuan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah

Pada tahapan ini yang dilakukan setelah terbitnya berita acara penyelesaian proses pendaftaran tanahnya, maka dibukukan dalam daftar umum pendaftaran tanah dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh ketua ajudikasi PTSL. Adapun penyelesaian proses pendaftaran tanah ini dibagi dalam 4 kategori diantaranya :

- a. Kategori 1, meliputi bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah
- b. Kategori 2, meliputi bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya akan tetapi terdapat perkara di Pengadilan

- c. Kategori 3, meliputi bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah, dikarenakan subjek haknya terlebih dahulu wajib memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri
- d. Kategori 4, meliputi bidang tanah yang onjek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat hak atas tanah, sehingga tidak menjadi objek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam peta pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Dalam proses penyelesaian proses Pendaftaran tanah yang masuk pada kategori 2 dan 3 ini yang harus dilakukan adalah penyesuaian data pendaftaran tanah atas pengguna dan pemanfaatan tanah tersebut, sedangkan untuk penyelesaian proses pendaftaran tanah pada kategori 4 ini menjadi kewajiban untuk panitia adjudikasi PTSL untuk melakukan pengintegrasian peta bidang tanah kategori 4 dalam peta PTSL. Mengenai tandangan yang tercantum dalam Sertifikat Hak atas Tanah ini dilaksanakan oleh Ketua Panitia Adjudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

j. Penyerahan sertifikat hak atas tanah

Pada tahapan ini Sertifikat Hak atas Tanah yang telah diterbitkan dan selesai semua prosesnya maka akan didistribusikan oleh Panitia Adjudikasi PTSL dari BPN kepada masyarakat yang merupakan peserta PTSL yang sebelumnya pihak panitia adjudikasi PTSL dari BPN memberitahukan kepada pihak panitia PTSL desa bahwasannya akan

dilakukan pembagian sertifikat yang telah selesai kepada pemiliknya yang kemudian panitia PTSL desa ini membuat undangan pemberitahuan kepada masyarakat yang di dalam undangan tersebut berisikan waktu dan tempat untuk pengambilan sertifikat tersebut. pembagian sertifikat ini dilakukan oleh panitia adjudikasi PTSL dari BPN secara langsung yang didampingi oleh aparatur desa dan dibantu dengan panitia PTSL desa.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi ketika pengambilan sertifikat yakni dengan membawa surat undangan yang telah diberikan dan photocopy identitas diri seperti KTP dan KK, setelah itu panitia akan mengarahkan kepada peserta untuk tempat antrian pengambilan sertifikat tersebut. setelah sertifikat diterima, yang dilakukan peserta selanjutnya menyerahkan sertifikat yang telah diterima untuk di scan dan diphotocopy oleh pihak panitia dengan tujuan untuk arsip yang kemudian akan disimpan di kantor dan pada proses ini juga dilakukan sesi dokumentasi untuk setiap peserta yang telah menerima Sertifikat Hak atas Tanah tersebut.

Pada tahapan ini panitia PTSL Desa Banyuwangi mengenakan biaya tambahan kepada setiap peserta sebesar Rp 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) yang mana biaya tersebut digunakan untuk akomodasi dan konsumsi selama acara penyerahan sertifikat berlangsung. Sedangkan di desa yang lain sudah tidak ada penambahan biaya lagi dalam proses penyerahan sertifikat ini berlangsung.

Biaya tambahan yang dikenakan ini dibayarkan sehari sebelum pengambilan sertifikat dilakukan. Adapun biaya tambahan yang dikeluarkan ini dibayarkan kepada ketua RT yang kemudian apabila sudah

terkumpul biaya tambahan tersebut akan diserahkan kepada Bendahara panitia PTSL Desa. Alasan adanya biaya tambahan ini adalah karena adanya *Human Error* dan ketidak jelasan laporan keuangan oleh bendahara panitia yang awal, yang kemudian akhirnya bendahara panitia dinonaktifkan dan digantikan dengan bendahara desa langsung.



Gambar 4.5 Penyerahan sertifikat tanah

2. Asas Pendaftaran Tanah pada Pembebanan Biaya Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau yang dikenal dengan PTSL ini merupakan program prioritas nasional pemerintah pusat yang bekerja sama dengan kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang sudah berlangsung sejak tahun 2018 dan akan terus berlanjut sampai dengan tahun 2025 yang menjadi sasaran utama dari program ini adalah bidang-bidang tanah yang masih belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berada dalam suatu wilayah desa/kelurahan. Adapun pelaksanaan dari PTSL ini dilaksanakan secara serentak untuk seluruh wilayah di Indonesia. Salah satu tujuan dari program PTSL ini yakni terjaminnya kepastian hukum juga perlindungan hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

Dalam pelaksanaan program PTSL ini tentu tidak lepas dari adanya penerapan asas-asas Pendaftaran Tanah di dalamnya yang termasuk asas hukum dalam pembebanan biaya PTSL yang berlaku dikalangan masyarakat yang merupakan peserta dalam program PTSL ini. Asas hukum memiliki pengertian sebagai aturan dasar dalam pembuatan dan pelaksanaan suatu peraturan hukum. Dalam pembuatan hukum yang diberlakukan di masyarakat perlu adanya asas hukum sebagai pondasi utama peraturan hukum yang berlaku.

Pembebanan biaya dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL yang berlangsung di desa-desa yang ada di Kabupaten Gresik khususnya di Kecamatan Manyar ini dianalisis melalui Asas Pendaftaran Tanah. Hal ini dapat dilihat dari Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gresik yang di dalam mengatur tentang pembebanan biaya yang dibebankan kepada masyarakat selaku peserta PTSL, peraturan tersebut digunakan sebagai patokan dalam menentukan beban biaya PTSL yang ditanggung oleh masyarakat serta tambahan maksimal biaya yang juga diatur di dalamnya.

Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 itu digunakan sebagai dasar dalam kehidupan berbangsa juga bernegara. Hal tersebut sesuai dengan pengertian yang terdapat dalam asas-asas yang ada dalam asas pendaftaran tanah yang digunakan sebagai landasan dalam menentukan beban biaya yang ditanggung oleh masyarakat dalam program PTSL ini. Adapun asas-asas Pendaftaran Tanah yang digunakan dalam pembebanan biaya PTSL di Kecamatan Manyar Kabupten Gresik yaitu :

1. Asas Sederhana

Asas Sederhana yakni ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah yang mudah dimengerti dan dipahami oleh pihak yang mempunyai kepentingan terutama kepentingan dalam hal hak atas tanah.

Pendaftaran yang dilakukan dalam program PTSL ini bisa dikatakan sudah memenuhi asas sederhana karena dengan memenuhi persyaratan yang diajukan dan telah membayar biaya yang telah ditentukan maka peserta hanya tinggal menunggu sertifikat yang akan diproses oleh pihak terkait dalam hal ini pihak tersebut adalah kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik. Adapun persyaratan yang harus disiapkan dalam proses pendaftaran peserta PTSL yang meliputi:

- a. Photocopy KTP
- b. Photocopy KK
- c. Bukti Kepemilikan Tanah (Petok D, Girik, Kutipan Letter C Desa, dll.)
- d. Surat keterangan hak tanah (Jual beli/Hibah, surat pernyataan jual beli)
- e. Tanda bukti lunas PBB Tahun 2022

Sebagaimana yang disampaikan oleh Ketua Panitia adjudikasi PTSL periode tahun 2022 Bapak Wahyu Eko Cahyono S.H.,M.H., dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten Gresik bahwa :

“untuk persyaratan bisa dilihat di juknisnya, saya kira sudah jelas banget di juknisnya. Yang jelas syarat minimum dan maksimalnya, minimumnya saya katakan dalam wawancara hari ini ya 1 (satu) KTP dan KK itu pasti, kemudian sudah diukur jadi dia punya produk NIP atau PBT (Peta Bidang Tanah) kemudian surat penguasa fisik itu wajib kemudian ada lagi surat berita acara pemasangan tanda batas kemudian ada 2.01 atau riwayat tanahnya lah yang pasti itu jadi syarat minimalnya ya itu. Tetapi kadang-kadang kalau yang di kecamatan punya petok ya kita minta

petoknya juga, riwayat-riwayat tanah yang lama itu kita minta juga atau letter C, Petok D itu kita minta. Jadi supaya kita ganti itu sudah kita ganti sertifikat lah intinya seperti. Jadi alas bukti hak mereka kita tarik kita berikan sertifikat itu sebagai alat bukti yang baru. Untuk yang lama nanti kita scan kemudian kita simpan di dalam kantor kami dan dalam aplikasi kami”⁸⁰

Selain karena persyaratan yang tidak sulit, juga prosesnya juga mudah karena peserta diminta untuk mengumpulkan segala persyaratan yang dibutuhkan kepada panitia PTSL yang kemudian panitia memprosesnya bekerjasama dengan petugas dari Kantor BPN Kabupaten Gresik yang mendapat bagian dalam program PTSL ini.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Abdul Jamil selaku Ketua PTSL Desa Manyareo yang ditemui di kediamannya di desa Manyarejo pada saat wawancara bahwa :

“adapun biaya yang dikenakan kepada setiap masyarakat yang mengikuti program ini untuk setiap bidangnya dikenakan beban biaya sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dengan rician Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) adalah biaya pendaftaran ditambah dengan biaya tambahan sebesar Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan tentunya biaya tersebut digunakan untuk kebutuhan selama program PTSL berlangsung. Biaya tersebut kembali lagi kepada kepentingan masyarakat yang turut serta dalam program PTSL ini. Menurut saya program PTSL ini sudah memenuhi asas sederhana karena ada salah satu peserta yang ikut serta dari Desa ini sudah mengurus sertifikat secara mandiri dan sudah sejak 30 tahun lalu tidak kunjung ada kabarnya dan begitu turut serta dalam program ini dan memenuhi segala persyaratannya sertifikatnya berhasil didapatkan.”⁸¹

Apabila dilihat dari tanggapan masyarakat sendiri dengan adanya program PTSL ini sangat membantu masyarakat yang mana sebagian besar dari mereka memang belum memiliki sertifikat hak milik untuk bidang-

⁸⁰ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

⁸¹ Abdul Jamil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 24 Mei 2023

bidang yang dimiliki dan juga program ini diterima dengan oleh masyarakat. Dengan persyaratan yang dibuat sederhana dan dengan proses yang lumayan cepat membuat masyarakat desa tersebut sangat antusias menyambut program PTSL ini. Selain persyaratan yang mudah, semua proses yang dilalui ini didampingi oleh pihak panitia adjudikasi PTSL sehingga bisa menjawab ketidaktahuan masyarakat tentang syarat-syarat dan juga segala sesuatu yang harus disiapkan ketika mengikuti program PTSL ini.

Sebagaimana observasi yang dilakukan langsung ke lapangan selama proses PTSL ini berlangsung, program PTSL ini sudah memenuhi asas sederhana yang mana asas ini merupakan salah satu bagian dari asas pendaftaran tanah. Sederhana dalam hal ini yaitu sebelum dilaksanakan program PTSL ini, panitia adjudikasi memberikan sosialisasi kepada masyarakat perihal syarat-syarat yang harus dilengkapi dan juga langkah-langkah yang dilakukan selama program PTSL ini berlangsung. Dengan melihat persyaratan yang telah disampaikan tanggapan masyarakat begitu antusias dengan adanya program PTSL ini sehingga para warga yang masih belum memiliki Sertifikat tanah ini berbondong-bondong untuk turut serta dalam program PTSL ini⁸²

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Iqlil selaku ketua panitia PTSL dari Desa Tanggurejo bahwa :

“dengan adanya program PTSL ini warga masyarakat sangat terbantu karena dengan syarat yang mudah untuk dipenuhi dan lebih sederhana dibandingkan dengan program pendaftaran sertifikat massal yang lain. Selain itu, prosesnya juga mudah karena warga masyarakat hanya diminta untuk mengumpulkan

⁸² Observasi di Desa Banyuwangi, 24 Maret 2023

persyaratan yang sudah disampaikan kemudian untuk prosesnya akan diselesaikan oleh panitia adjudikasi PTSL bersama dengan pihak Kantor BPN Kabupaten Gresik selaku penanggungjawab kegiatan. Hal ini yang membuat antusiasme masyarakat begitu besar untuk mengikuti program PTSL ini.”⁸³

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak H. Ahmadi Kepala Desa Sumberejo yang ditemui di kantor desa pada saat wawancara bahwa :

“kami selaku aparatur desa juga panitia adjudikasi PTSL siap membantu masyarakat apabila ada sesuatu hal yang masih belum dipahami oleh masyarakat. Apabila warga kami ada yang tidak mempunyai surat petok D yang mana surat ini dijadikan sebagai salah satu syarat menjaadi peserta PTSL, maka akan kami fasilitasi dengana mebukakan buku Letter C yang masih tersimpan rapi di Kantor Desa ini. Buku Letter C ini sendiri berisikan daftar riwayat kepemilikan semua bidang tanah yang ada di desa Sumberejo ini.”⁸⁴

Sebagaimana yang disampaikan oleh Saudara Ali Masfuad selaku wakil panitia PTSL yang ditemui di kediamannya di desa Banyuwangi pada saat wawancara bahwa :

“warga masyarakat Desa merasa sangat terbantu dengan adanya program PTSL ini, sebagaimana dilihat dari antusiasme masyarakat dalam ikut serta pada pelaksanaan program PTSL ini. dalam hal ini khususnya warga masyarakat yang belum memiliki SHAT pada bidang yang mereka miliki. Syarat yang sederhana dan proses yang memudahkan masyarakat ddalam pengurusannya ini yang menjadi point penting bagi masyarakat Desa ini.”⁸⁵

2. Asas Terjangkau

Yang dimaksud asas terjangkau disini yaitu terjangkaunya untuk para pihak yang membutuhkan, terutama dengan memberikan perhatian pada kebutuhan juga kemampuan ekonomi menengah kebawah. Yang mana asas ini memberikan tuntutan terhadap pelayanan yang diberikan

⁸³ Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

⁸⁴ H. Ahmadi, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 28 April 2023

⁸⁵ Ali Masfuad, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 05 Juli 2023

pada saat menyelenggarakan pendaftaran tanah seharusnya dapat dijangkau oleh para pihak yang membutuhkan.

Apabila diamati pada saat observasi dilakukan selama program PTSL ini berlangsung, tanggapan masyarakat perihal pembebanan biaya PTSL ini adalah masyarakat menyambut baik dan tidak keberatan dengan pembebanan biaya yang dikenakan kepada setiap peserta PTSL dengan biaya yang dikenakan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tersebut, karena dengan biaya yang terjangkau tersebut masyarakat tidak harus mengurus sendiri sertifikat tanah langsung ke kantor BPN Kabupaten Gresik, cukup menyerahkan segala persyaratan dan membayar biaya yang dikenakan maka dia akan menerima sertifikat setelah segala proses telah selesai dilakukan. Tidak heran jika banyak masyarakat yang berbondong-bondong untuk ikut serta dalam program PTSL ini.⁸⁶

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Iqlil selaku panitia PTSL di Desa Tanggulrejo bahwa:

“tanggapan masyarakat setelah diadakannya sosialisasi mengenai program PTSL ini mereka sangat antusias menyambutnya dengan baik, bahkan kebanyakan dari mereka bilang bahwasannya beban biaya yang diberikan kepada masyarakat dalam program ini terhitung sangatlah murah, mengingat jika mereka mengurus sendiri maka biayanya akan lebih besar dari ini. Dan mengingat juga bidang mereka miliki kebanyakan adalah tambak ikan yang lumayan luas dan juga medan yang dijangkau untuk kesana lumayan susah juga, maka sebagian dari mereka ketika ada tim pengukuran melakukan pengukuran dibidang tersebut tak sedikit yang memberikan uang kopi sendiri kepada tugas pengukur sebagai rasa terimakasih mereka kepada petugas. Dan itu juga kami tidak memaksa karena kami juga sudah memberikan beban biaya dalam pendaftaran menjadi peserta PTSL ini.”⁸⁷

⁸⁶ Observasi di Desa Banyuwangi, 24 April 2022

⁸⁷ Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

Jika dibandingkan dengan mengurus sendiri tentunya biaya yang dikeluarkan akan lebih banyak dan proses juga tidak akan secepat mereka mengikuti program PTSL ini. Dengan mengeluarkan biaya yang terjangkau sebesar Rp 500.000,00 mereka sudah bisa mendapatkan sertifikat hak milik yang resmi di mata hukum dan dapat digunakan sebagai jaminan kepada bank apabila ingin mengajukan pinjaman modal untuk membuka usaha. Adapun biaya tersebut digunakan sebagai kegiatan penyiapan dokumen, penyiapan patok tanda batas dan materai, dan kegiatan operasional petugas.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Abdul Jamil bahwa :

“adapun biaya yang dikenakan kepada setiap masyarakat yang mengikuti program ini untuk setiap bidangnya dikenakan beban biaya sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dengan rician Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) adalah biaya pendaftaran ditambah dengan biaya tambahan sebesar Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan tentunya biaya tersebut digunakan untuk kebutuhan selama program PTSL berlangsung. Biaya tersebut kembali lagi kepada kepentingan masyarakat yang turut serta dalam program PTSL ini. adanya biaya tambahan yang kami kenakan juga tidak melebihi batas angka maksimal yang diatur dalam PerBup yang berlaku, selain itu biaya yang dikenakan ini digunakan untuk biaya akomodasi, konsumsi, transportasi, dll. Dan biaya yang dikenakan bukan masuk ke kantong pribadi tetapi digunakan untuk keperluan dari PTSL ini sendiri.”⁸⁸

Selain terdapat Desa yang memberikan keringanan ketika ada peserta yang masih belum bisa melunasi biaya tersebut akan tetap diproses dengan ketentuan bahwa apabila sertifikat telah keluar tidak diserahkan kepada pemilik sampai dengan pemilik bisa melunasi biaya yang dikenakan tersebut.

⁸⁸ Abdul Jamil, diwawancarai oleh penulis, Gtresik, 24 Mei 2023

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Fakhruddin selaku panitia PTSL di Desa Sumberejo bahwa:

“untuk didesa Sumberejo sendiri mbak, kami mengedepankan rasa kekeluargaan, yang mana apabila diantara mereka memang ada yang belum mampu untuk membayar waktu melakukan pendaftaran, maka mereka bisa melakukan pembayaran ketika pengambilan sertifikat dan uang pembayaran langsung diberikan kepada bendahara panitia. Sampai saat ini juga masih ada sertifikat yang belum diambil oleh pemiliknya dengan alasan belum bisa membayar ataupun si pemilik memang sedang tidak berada didesa ini, dan kami juga memaklumi hal yang demikian karena kami juga tidak bisa memaksa mereka untuk segera melunasi dan mengambil sertifikat tersebut.”⁸⁹

Jika di Desa-Desa lain menggunakan beban biaya untuk tiap bidang sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), lain halnya dengan pembebanan biaya yang dikenakan di Desa Banyuwangi. Desa Banyuwangi sendiri memberikan pembebanan biaya untuk tiap bidang Tanah yang didaftarkan sebesar Rp 150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Dengan ketentuan dikenakan biaya tambahan apabila ada kekurangan dokumen-dokumen yang menjadi syarat dari PTSL tersebut. seperti halnya adanya biaya tambahan untuk pembuatan waris / hibah / jual-beli sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan tambahan biaya untuk pembuatan surat tanah sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) yang mana seluruh biaya tersebut diserahkan langsung kepada bendahara panitia adjudikasi PTSL.

Sebagaimana yang disampaikan oleh saudara Ali Masfuad selaku panitia adjudikasi PTSL Desa Banyuwangi bahwa :

⁸⁹ Fakhruddin, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 28 April 2023

“untuk pembebanan biaya PTSL untuk peserta PTSL tiap bidangnya sendiri dikenakan biaya sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) yang mana ini telah disepakati sewaktu dilaksanakan Musdes bersama dengan aparatur desa dan juga perwakilan dari RT,RW juga BPD Desa Banyuwangi. Akan tetapi dalam Musdes ini disepakati adanya biaya tambahan untuk tiap bidang tanah yang mendaftar dengan biaya tambahan yang berbeda-beda tergantung dengan kekurangan berkasnya. Untuk lebih lengkapnya bisa dilihat dari hasil musdes yang ada”⁹⁰

3. Asas Aman

Maksud dari asas aman ini adalah untuk menunjukkan bahwasannya pendaftaran tanah ini perlu untuk dilakukan dengan teliti dan cermat yang kemudian hasil dari pendaftaran tanah yang dilakukan dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang mana telah dijelaskan tujuan pendaftaran dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960. Aman dalam asas ini mengandung arti suatu akibat perbuatan dari subjek hukum dijadikan sebagai suatu acuan dasar dari asas ini bukan mengacu pada objek hukum dari dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut.

Sesuai dengan tujuan dilaksanakannya program PTSL ini adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah milik masyarakat secara adil dan merataa, maka program PTSL ini mewujudkan hal tersebut dengan bukti memberikat sertifikat untuk setiap bidang tanah yang telah didaftarkan apabila semua proses telah selesai.

Apabila diamati melalui observasi secara lanagsung ke lapangan pada saat program ini sedang berlangsung didapatkan bahwa program PTSL ini merupakan program yang bisa memberikan jaminan kepastian hukum kepada setiap masyarakat dengan adanya sertifikat yang diterbitkan

⁹⁰ Ali Masfuad, diwawancarai, Gresik, 05 Juli 2023

oleh kantor BPN Kabupaten Gresik, yang mana dengan adanya sertifikat tersebut akan menjadi bukti bahwa bidang yang didaftarkan tersebut sah menjadi miliknya baik secara hukum maupun secara umum. Selain itu, proses pengolahan dan pengambilan data yang dilakukan oleh panitia adjudikasi juga telah dilakukan dengan cermat dan teliti sehingga bisa menghindari hal-hal yang tidak diinginkan selama proses berlangsung.⁹¹

Pelaksanaan program PTSL ini mengacu pada Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 tahun 2022 yang mana pembebanan biaya yang dilakukan ini sudah sesuai dengan PerBup yang dijadikan sebagai acuan tersebut dan tidak ada pungutan liar yang terjadi di lapangan karena semua pembebanan biaya telah disesuaikan dengan PerBup tersebut.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Fachrudin selaku panitia adjudikasi PTSL dari Desa Sumberejo bahwa :

“pelaksanaan program PTSL ini untuk pemberkasaan sendiri sudah dilakukan dengan cermat dan teliti juga program ini memberikan jaminan kepastian hukum bagi bidang yang didaftarkan itu dibuktikan dengan terbitnya sertifikat oleh pihak kantor BPN kabupaten Gresik dan selama proses berlangsung juga dalam pembebanan biaya tidak keluar dari acuan kami yaitu PerBup Nomor 16 Tahun 2022 tersebut, jadi tidak ada pungutan liar selama program ini dilaksanakan.”⁹²

Sebagaimana juga yang disampaikan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono bahwa :

“sesuai perkembangan hukum yang ada di negara kita ya, tanda bukti hak paling kuat di negara kita adalah sertifikat terus kalau negara kita tidak bisa memberikan kepastian hukum berupa sertifikat, terus apalagi yang bisa kita berikan begitu. Namun, dengan catatan tidak ada tumpang tindih, jadi negara kita itu dalam istilah pendaftaran tanah itu positif bertenden negatif. Mungkin

⁹¹ Observasi di Desa Banyuwangi, 19 Desember 2022

⁹² Fachrudin, diwawancarai oleh penulis, 28 April 2023

jika dibandingkan dengan negara lain misalnya Australi, Australi ini menggunakan pendaftaran tanah positif positif gitu. Namun di negara kita masih positif bertenden negatif jadi jikalau mungkin ada permasalahan sertifikaat ketika dia punya 2 sertifikat yang memiliki tanah yang sama itu kenapa terjadi, biasanya itu karena peta kita yang jelek. Terus terang kan kita juga bertransformasi digital masih ada permasalahan seperti itu jadi itu masih manual-manual sekarang sudah komputerisasi. Permasalahan yang terjadi saat ini itu masih banyak yang tumpang tindih seperti itu, namun dalam kacamata hukum ketika dari salah seorang ini bisa membuktikan atau mempunyai alat bukti yang lebih kuat seandainya mungkin yang pertama dan yang kedua tapi yang kedua ini mungkin mempunyai alat bukti yang kuat, maka sertifikat yang sebelumnya itu bisa digagalkan/dibatalkan. Jadi intinya negatif seperti itu. Tetapi kalau pendaftaran tanah yang bersifat positif ini negara memberi ganti rugi. Untuk itulah program PTSL ini ditujukan untuk memperbaiki data-data kami, kemudian untuk mempermudah masyarakat untuk mengakses sertifikasi atau pembuatan sertifikat, kemudian kita mempunyai database kepemilikan. Jadi siapa sih yang punya, NIK berapa sih yang punya tanah di negara kita.”⁹³

Program PTSL ini sudah memenuhi asas pendaftaran tanah yakni asas aman, yang mana dengan mendaftar sebagai peserta PTSL dengan membayar biaya sebesar Rp 500.000,00 mereka sudah bisa mendapatkan sertifikat sebagai jaminan yang sah di mata hukum sebagai pemilik bidang tersebut. selain itu, peserta juga bisa menjadikan sertifikat tersebut sebagai jaminan kepada Bank untuk modal usaha.

4. Asas Terbuka

Yang dimaksud pada asas ini yaitu data yang disimpan dalam kantor BPN sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan, dan asas ini menuntut supaya masyarakat bisa memperoleh keterangan perihal data yang sudah sesuai dan benar setiap saat.

⁹³ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

Apabila dilihat langsung ke lapangan atau observasi langsung yang selama program PTSL dilaksanakan adalah pelaksanaan program PTSL di Kecamatan Manyar ini dilakukan dengan menggunakan asas terbuka karena proses penentuan tambahan biaya pendaftarannya melibatkan warga masyarakat Desa tersebut dengan acara mengadakan musyawarah mufakat terkait tambahan biaya agar bisa terjangkau oleh segala golongan masyarakat dan segala proses yang berkaitan dengan PTSL ini dilakukan secara terbuka seperti pengumpulan berkas, pengumuman kekurangan berkas persyaratan dan sebagainya.⁹⁴

Dan juga disampaikan oleh panitia PTSL dari Desa Tanggulrejo bahwa :

“dalam menentukan tambahan beban biaya yang dikenakan kepada peserta PTSL untuk tiap bidangnya ini sebelumnya kami mengumpulkan warga kami dan juga aparatur desa yang kemudian mengadakan musyawarah untuk menentukan tambahan biaya yang dikenakan dan juga disepakati bersama terkait tambahan biaya tersebut dan segala proses PTSL kami juga melibatkan warga dan kami terbuka untuk mereka apabila informasi yang mereka dapat masih ada yang belum dipahami.”⁹⁵

Program PTSL ini juga sudah memenuhi asas pendaftaran tanah yakni asas terbuka, yang mana segala bentuk pembiayaan yang dikenakan kepada para peserta ini dijelaskan ketika penentuan biaya pendaftaran diawal. Mulai dari kesepakatan perihal pembebanan biaya yang dikenakan kepada setiap peserta sebesar Rp 500.000,00 untuk setiap bidang tanahnya dan penjelasan mengenai rincian biaya yang dikenakan tersebut digunakan untuk apa saja dan ketika program dinyatakan selesai dan peserta telah

⁹⁴ Observasi di Desa Banyuwangi, 24 Maret 2022

⁹⁵ Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

menerima sertifikat hak milik masing-masing maka akan dilaksanakan laporan pertanggungjawaban oleh panitia PTSL kepada jajaran aparatur pemerintah Desa dan perwakilan dari tiap warga setiap RT.

Hasil observasi dapat dilihat dalam tabel berikut:

Asas	Memenuhi / tidak memenuhi
Sederhana	Memenuhi
Terjangkau	Memenuhi
Aman	Memenuhi
Terbuka	Memenuhi

Sumber: Catatan observasi

3. Kendala Yang Dihadapi Selama Kegiatan PTSL Tahun 2022 Berlangsung Di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik

Dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan di Kecamatan Manyar ini tentunya tidak luput dari adanya kendala yang dihadapi selama program berlangsung. Mengingat Program yang dikerjakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini memiliki tujuan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) baru yang diperuntukkan bagi masyarakat secara individu dengan jumlah yang sangat banyak untuk tiap daerahnya.

Oleh karenanya perlu adanya kajian-kajian ilmiah dan teknis untuk memperhatikan pelaksanaan program tersebut supaya dapat menemukan kendala-kendala yang terjadi di lapangan. Berbagai persoalan yang terjadi pada tiap-tiap Desa/kelurahan yang dijadikan sebagai objek lokasi PTSL yaitu seputar persoalan teknis, persoalan yang terjadi beberapa desa yang

menjadi objek penelitian penulis ini diantaranya masih terdapat objek tanah yang masih dalam keadaan sengketa batas, yang membuat Panitia dan juga Tim pelaksana PTSL butuh untuk mencermati kembali persoalan tersebut sehingga tidak menjadi pemicu baru terhadap sengketa. Oleh karena itu, sudah seharusnya dalam hal ini sengketa yang ditemukan bisa menempuh jalan perdamaian (*non litigasi*) antar pihak yang memiliki sengketa melakukan langkah ke jalur litigasi. Sudah passti persoalan yang muncul tersebut dapat menjadi hambatan pada segi teknisnya dalam melakukan pengumpulan data baik fisik maupun dalam pelaksanaan pengukuran pada bidang tanah yang bersangkutan, meskipun tanah yang menjadi persoalan masuk dalam kluster 2 menurut instruksi presiden nomor 2 tahun 2018.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono bahwa:

“kendala sih pasti ada dalam satu proyek ya, kalau menurut saya pribadi sebagai seorang pelaksana itu banyak perubahan juknis tiap tahun pasti berubah. Itu akhirnya kita beradaptasi dan menyesuaikan salah satu contohnya yakni metode pengukuran dulu dengan Terestris sekarang dengann Fotogrametris jadi pakai foto jarak dan sebagainya. Kemudian biaya-biaya honor yang berbeda-beda intinya keuangan lah, karena merujuk pada kemampuan negara kita juga untuk membayar kami selakau pelaksana ini berubah-ubah terus jadi kendalanya satu itu, kemudian faktor-faktor dari eksternal contohnya banyak LSM-LSM yang seringkali kadang memberi berita-berita yang kadang-kadang malah menambah masalah tidak memberi terang benderang seperti itu.”⁹⁶

Hal yang paling mendasar atas kendala PTSL ini adalah sebagai berikut:

⁹⁶ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

1. Banyaknya LSM-LSM yang membuat berita yang menambah masalah.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono bahwa:

“faktor-faktor dari eksternal contohnya banyak LSM-LSM yang seringkali kadang memberi berita-berita yang kadang-kadang malah menambah masalah tidak memberi terang benderang seperti itu. Saya juga kemarin pengalaman pribadi terkait PTSL itu karena kita tidak mau mengukur karena jelas-jelas disitu ada contoh sengketa. Saya sudah katakan apabila ada sengketa pada bidang tersebut sudah tinggal saja tidak usah, biar mereka selesaikan dulu permasalahannya baru kalau memang sudah selesai itu ikut PTSL. Saya katakan seperti itu, ternyata apa yang diberitakan juga ternyata saya diberitakan di pojok7 juga berbeda dengan apa kenyataannya yang ada, akhirnya kita juga mengkorfimasi kita memberikan penjelasan sebenarnya permasalahan apa jadi apa, intinya seperti itu.”⁹⁷

Sebagaimana yang disampaikan oleh Ketua PTSL Desa Manyarejo Bapak Abdul Jamil bahwa :

“wartawan dari LSM-LSM itu membuat resah untuk kami selaku panitia PTSL ini yang mana mereka mencari celah kesalahan yang kita lakukan sebagai panitia terutama di proses pembebanan biaya yang dikenakan kepada setiap peserta PTSL, yang mana pembebanan biaya yang kami sampaikan kepada masyarakat selaku peserta ini sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada PerBup yang mana biaya pendaftaran yang dikenakan adalah Rp 150.000,00 dengan tambahan biaya sebesar Rp 350.000,00 dan mereka peserta juga tidak keberatan dengan hal itu, mereka malah memberikan tanggapan bahwa dengan biaya segitu apa tidak kurang dan masih banyak lagi. Akan tetapi beda dengan tanggapan para LSM yang menganggap bahwa itu adalah bagian dari PUNGLI yang dilakukan oleh panitia PTSL. Maka dari itu untuk menghindari adanya pemberitaan negatif yang akan dibuat oleh LSM tersebut kami selaku paniti tidak memberikan tanda bukti berupa kwitansi tetapi berbentuk voucher, yang mana voucher ini dapat ditukarkan sewaktu proses pembagian sertifikat berlangsung.”⁹⁸

⁹⁷ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

⁹⁸ Abdul Jamil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 24 Mei 2023

2. Kurangnya fasilitas penunjang untuk petugas PTSL

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Wahyu Eko Cahyono bahwa:

“ banyaknya juga volume target yang sebanyak itunya contoh ya 1 ketua tim itu ya dalam satu berkas permohonan itu dia harus tanda tangan, harus periksa sebanyak 7 steamppler. Bayangkan saja kalau seandainya dia pegang sebanyak 10.000 kalikan 7 ada sebanyak 70.000, harusnya kan kalau menurut kami ketika produksi sudah seperti itu harusnya TTD sudah menggunakan TTE atau tanda tangan elektronik itu akan lebih mudah, namun sampai sekarang pun masih TTD. Saya juga ketua tim juga itu juga masih memikirkan kita ngeceknnya kapan, tanda tangannya aja sebanyak 7 kali, ngecek berkas permohonan aja berantakan. Terus terang saya itu kemarin sebagai waka fisik di tahun kemarin saya sampai tidur kantor selama 4 bulan. Mungkin masyarakat tidak pernah tau pengorbanan kami di program ini. mungkin kalau PTSL diakhir tahun kantor ini tidak pernah sepi pasti ada orang aja yang tidur disini untuk menyelesaikan program PTSL ini sampai selesai. Sekarang bayangkan sebanyak 82ribu itu takennya 1orang sebanyak 7 TTD, coba perhari dia berapa.”⁹⁹

3. Banyaknya temuan manipulasi dokumen persyaratan

Temuan manipulasi data ini diantaranya adalah pemalsuan surat ahli waris yang mana seharusnya data ahli waris yang sebenarnya adalah 7 orang namun saat pendaftaran PTSL pihak tersebut mencantumkan hanya 5 orang dan data tersebut ketika diteliti kembali oleh pihak desa melalui daftar riwayat tanah maka surat keterangan ahli waris tersebut dinyatakan ditolak. Selain itu, ada juga temuan sertifikat ganda yang mana sertifikat tersebut berbeda nama tapi dengan bidang yang sama, dan pada saat proses pemeriksaan data yuridis maka akan ditolak. Dan pihak tersebut bisa menyelesaikan masalah tersebut ke kantor pertanahan setempat untuk pembuktian berkas yang lebih kuat.

⁹⁹ Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

C. Pembahasan Temuan

Sebagaimana yang telah dijelaskan diawal bahwa penelitian ini memiliki fokus penelitian pada analisis pembebanan biaya pendaftaran tanah sistematis lengkap ditinjau dari peraturan bupati nomor 16 tahun 2022 dan Asas Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah sistematis selanjutnya disebutkan dengan PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek 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 objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dalam rangka memberikan jaminan keamanan hukum serta melindungi hak atas tanah milik masyarakat secara adil dan setara, sekaligus mendorong perkembangan perekonomian negara pada umumnya dan perekonomian masyarakat pada khususnya, hendaknya diadakan pendaftaran tanah lengkap untuk seluruh wilayah Republik Indonesia

sebagai halnya yang telah disebutkan dalam Pasal 19 UUPA.5.1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam pelaksanaan program yang disebutkan dalam PerMen ATR/BPN nomor I tahun 2017 tentunya masih mengalami berbagai hambatan dan kendala, dan beberapa prinsip dan substansif yang belum diatur, sehingga peraturan tersebut perlu penyempurnaan. Oleh karenanya Menteri ATR/BPN memutuskan untuk menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap.

Pada Tahun 2018 Presiden Jokowi mengeluarkan mandat dan kebijakan Nomor 2 Tahun 2018 yang mengatur tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk seluruh wilayah Republik Indonesia yang kemudian program ini disebut dengan PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

PTSL ini merupakan salah satu bentuk kinerja pemerintah dengan memberikan kepastian serta perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Kesuksesan program PTSL ini tidak hanya menjadi beban Kementerian ATR/BPN saja, tetapi juga memerlukan dukungan dari pihak-pihak terkait. Dalam mensukseskan program ini banyak pihak yang dilibatkan, terutama dukungan dari kementerian dalam negeri serta jajarannya dengan level terbawah yaitu Desa/Kelurahan.

Program PTSL ini dilaksanakan di semua provinsi yang ada di Indonesia, salah satunya yakni Provinsi Jawa Timur. Yang mana provinsi Jawa Timur ini terdiri dari 38 Kabupaten/Kota. Salah satu kabupaten yang ada di Jawa Timur yakni Kabupaten Gresik yang terdiri dari 18 Kecamatan

di dalamnya. Kecamatan Manyar merupakan salah satu kecamatan yang ada di kabupaten Gresik yang terdiri dari 23 Desa.

Kabupaten Gresik sendiri telah memasuki tahap ketiga dalam program PTSL di tahun 2022 ini. Tahap awal dilakukan pada tahun 2018, kemudian tahap kedua di tahun 2021 dan tahap ketiga ada di tahun 2022.

Pada tahap ketiga yang dilaksanakan pada tahun 2022 Program PTSL ini memiliki 2 target yakni Sertifikat dan Peta Bidang Tanah. Khusus di tahun 2022 program PTSL yang dilaksanakan di Kabupaten Gresik ini memiliki jumlah target Peta Bidang Tanah (PBT) sebanyak 125.000 (Seratus Dua Puluh Lima) bidang dengan jumlah target Sertifikat sebanyak 82.403 (Delapan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Tiga) SHAT.

Pada program PTSL yang dilaksanakan pada tahun 2022 ini salah satu kecamatan yang turut serta dalam program ini adalah kecamatan Manyar dengan jumlah Desa yang turut serta di dalamnya sebanyak 23 Desa dengan jumlah total SHAT sebanyak 10.945 (sepuluh ribu sembilan ratus empat puluh lima) bidang. Jumlah tersebut merupakan bidang-bidang yang belum terdaftar pada program yang sebelumnya pernah dilaksanakan pada tahun-tahun sebelumnya. Seperti halnya program PRONA yang diadakan pada tahun 2012 dan PTSL yang pertama kali dilakukan pada tahun 2018.

Pada tahun 2022 ini kecamatan Manyar telah memasuki tahap kedua setelah tahap pertama dilaksanakan pada tahun 2018. Program PTSL yang diadakan di tahun 2018 yang ada di kecamatan Manyar ini tidak semua desa ikut serta di dalamnya, akan tetapi hanya desa-desa yang ditunjuk yang melaksanakan program PTSL di tahun 2018 tersebut. dan

Pada tahun 2022 yang menjadi sasaran utama dalam program PTSL ini yaitu Desa-Desa yang masih memiliki bidang-bidang tanah maupun bangunan yang belum memiliki sertifikat tanah yang dapat menjamin kepastian hukum. Oleh karenanya, pada tahun 2022 ini kecamatan Manyar mengadakan program ini secara serentak di 23 Desa di dalamnya. Diantara 23 Desa yang ikut serta dalam program PTSL ini diantaranya yakni Desa Banyuwangi, Desa Sumberejo, Desa Tanggulrejo, dan Desa Manyarejo.

Program PTSL ini memiliki 2 target yakni Sertifikat dan Peta Bidang Tanah. Khususnya di tahun 2022 program PTSL yang dilaksanakan di Kabupaten Gresik ini memiliki jumlah target Peta Bidang Tanah (PBT) sebanyak 125.000 (Seratus Dua Puluh Lima) bidang dengan jumlah target Sertifikat sebanyak 82.403 (Delapan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Tiga) SHAT.

Pada praktek pembebanan biaya pada program PTSL tahun 2022 ini yang menjadi acuan besaran biayanya adalah Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gresik. Dalam PerBup tersebut disebutkan dalam Pasal 9 bahwa besaran biaya yang diperlukan untuk persiapan pelaksanaan Persiapan PTSL adalah sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) yang mana biaya tersebut tidak termasuk biaya pembuatan akta, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga Pajak Penghasilan.

Biaya tersebut juga tidak termasuk biaya pembuatan patok tanda batas tanah, belanja alat tulis kantor, konsumsi panitia dan petugas PTSL selama program ini dilaksanakan, biaya transportasi dari desa ke lokasi

objek PTSL, upah lembur panitia PTSL, materai, dan lain-lain. Karena hal tersebut maka disebutkan dalam Pasal 10 pada PerBup Nomor 16 Tahun 2022 bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, maka panitia pelaksana PTSL dapat menetapkan tambahan biaya persiapan PTSL yang didasarkan pada hasil kesepakatan dari musyawarah Panitia pelaksana pemohon PTSL yang dituangkan dalam Rencana Anggaran Biaya. Dalam pasal ini juga disebutkan besaran tambahan biaya yang dikenakan tidak boleh lebih dari Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah), yang mana tambahan biaya ini dikelola dan dipertanggungjawabkan oleh panitia pelaksana PTSL dan biaya tambahan ini bukan merupakan retribusi dan/atau pungutan dari Pemerintah Daerah atau pemerintah desa.

1. Praktek Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik ditinjau dari Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau yang dikenal masyarakat luas dengan sebutan PTSL ini merupakan program percepatan pendaftaran tanah program pemerintah yang dimulai sejak tahun 2018 yang mencakup semua bidang tanah baik yang belum memiliki sertifikat hak milik maupun yang sudah memiliki dengan tujuan untuk pemeliharaan. Program PTSL ini dijalankan dalam skala nasional yang mana program ini adalah hasil kerja sama antara pemerintah negara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional, yang mana program ini sendiri berjalan melalui pemerintah daerah yang kemudiann turun ke pemerintahan desa yang memiliki sasaran pada bidang-bidang yang belum

memiliki sertifikat tanpa melihat strata ekonomi dari masyarakat yang ada di desa tersebut.

Program ini dijalankan sejak tahun 2017 dan diharapkan di tahun 2025 seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia dapat terpetakan dan tersertifikasi. Manfaat dari PTSL ini sendiri yaitu memberikan perlindungan dan kepastian hukum dengan memberikan rasa aman dan jaminan kepastian hukum mengenai subjek, objek dan hak atas tanah. Selain itu manfaat PTSL adalah membantu mengembangkan perekonomian masyarakat Indonesia karena dengan ikut serta dalam program PTSL ini maka masyarakat akan mendapatkan sertifikat hak milik dari bidang tanah yang dimiliki yang kemudiann sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan dalam mengajukan pinjaman modal usaha kepada pihak yang bersangkutan seperti koperasi simpan pinjam maupun bank.

Pada Tahun 2022 program PTSL Kabupaten Gresik ini mencakup sebanyak 11 Kecamatan yang terdiri dari 148 Desa di dalamnya. Program PTSL ini memiliki 2 (dua) target yakni Sertifikat dan Peta Bidang Tanah yang mana pada 2022 program PTSL yang dilaksanakan di Kabupaten Gresik ini memiliki target Peta Bidang Tanah (PBT) sebanyak 125.000 (seratus dua puluh lima ribu) bidang dengan jumlah Target Sertifikat sebanyak 82.403 (delapan puluh dua ribu empat ratus tiga) SHAT.

Pada prakteknya pelaksanaan program PTSL yang dijadikan acuan adalah Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gresik. Yang mana di dalamnya telah diatur tentang tahapan-tahapan yang

dilakukan selama program PTSL ini berlangsung, persyaratan yang harus dipenuhi untuk menjadi peserta PTSL, susunan kepanitiaan program PTSL dan juga pembebanan biaya untuk setiap bidang dari peserta PTSL tersebut.

Dalam praktek pembebanan biaya PTSL yang dilakukan di kecamatan Manyar yang mencakup 23 (dua puluh tiga) desa di dalamnya, penulis mengambil beberapa desa dalam penelitian ini yakni Desa Banyuwangi, Desa Manyarejo, Desa Sumberejo, dan Desa Tanggulrejo. Adapun biaya yang dikenakan untuk tiap bidang yang didaftarkan di desa-desa tersebut mulai dari Rp 150.000,00 (sertus lima puluh ribu rupiah) – Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Sebagaimana yang akan disajikan dalam tabel berikut :

Nama Desa	Tarif Biaya PTSL
Desa Banyuwangi	Rp 150.000,00 – Rp 450.000,00
Desa Manyarejo	Rp 500.000,00
Desa Tanggulrejo	Rp 500.000,00
Desa Sumberejo	Rp 500.000,00

Sumber : penelitian

Adapun ketentuan pembebanan biaya ini telah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 yang menyebutkan bahwa biaya pendaftaran yang dikenakan untuk setiap bidang tanah sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dengan ketentuan biaya tersebut tidak mencakup biaya kegiatan penyiapan dokumen, kegiatan pengadaan patok dan materai dan juga kegiatan operasional petugas PTSL. Oleh sebab itu pada Pasal 10 dijelaskan bahwa selama tidak bertentangan

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka panitia pelaksana PTSL pemohon dapat menetapkan tambahan biaya persiapan PTSL berdasarkan hasil kesepakatan musyawarah Panitia Pelaksana pemohon PTSL yang dituangkan dalam Rencana Anggaran Biaya.

Adapun tambahan biaya yang dikenakan untuk setiap bidang yang didaftarkan oleh peserta PTSL ini tidak boleh lebih dari Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah). Tambahan biaya tersebut dikelola dan dipertanggungjawabkan oleh Panitia pelaksana PTSL dan bukan merupakan retribusi dan/atau pungutan dari Pemerintah Daerah atau Pemerintah Desa/Kelurahan.

Biaya yang dibebankan kepada setiap peserta PTSL yang ada di Kecamatan Manyar ini telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gresik. Ketentuan tersebut terdapat di dalam Pasal 9 dan Pasal 10 PerBup tersebut.

Program PTSL ini selaras dengan Pasal 2 UUPA Tahun 1960 yang mana di dalamnya disebutkan bahwa menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Disebutkan juga dalam Pasal 3 bahwa Wewenang yang bersumber pada Hak dari menguasai dari negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, adil dan makmur.

Dari pasal-pasal tersebut dapat dipahami bahwa negara memiliki kewajiban melaksanakan program pendaftaran tanah yang tujuannya telah disebutkan dalam Pasal 19 UUPA 1960 ini.

Praktek pembebanan biaya PTSL kepada masyarakat menggambarkan model pendaftaran tanah campuran antaran model pendaftaran tanah sistematis dan model pendaftaran tanah sporadis. Menurut PP N. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pendaftaran tanah ini dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) cara yakni dengan cara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang dapat dilakukan secara individual maupun massal.

Adapun persamaan dari kedua model sistem pendaftaran tanah tersebut adalah keduanya merupakan ajudikasi pendaftaran tanah yang dilakukann untuk pertama kalinya dan keduanya ini dapat dilakukan secara massal atau berkelompok. Dari kedua model pendaftaran tanah tersebut selain ada persamaan juga ada beberapa perbedaan dari kedua model pendaftaran tanah tersebut, yaitu :

Pendaftaran Tanah Sistematis	Pendaftaran Tanah Sporadik
Dibiayai oleh pemerintah	Biaya pribadi
Semua objek pendaftaran tanah didaftarkan	Hanya satu atau beberapa objek pendaftaran tanah yang didaftarkan
Dilaksanakan atas permintaan dari pemerintah	Dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan

Sumber : PP No. 24 Tahun 1997

Program PTSL ini dilaksanakan atas permintaan dari pemerintah yang kemudiann pada prakteknya pendaftarannya dilakukan atas permintaan dari pihak yang berkepentingan begitu juga dengan biaya yang digunakan dalam program ini tidak seluruhnya ditanggung oleh pemerintah akan tetapi peserta PTSL juga dikenakan biaya tambahan dan juga biaya pendaftaran ketika registrasi pendaftaran bidang oleh peserta PTSL. Jadi, program PTSL ini menggunakan model pendaftaran tanah campuran antara model pendaftaran tanah sistematis dan model pendaftaran tanah sporadik.

Namun pada prakteknya masih ada temuan adanya perbedaan dalam penerapan pembebanan biaya yang dilakukan oleh desa-desa lain. Oleh karena itu, perlu adanya ketegasan dalam peraturan untuk menentukan penyeragaman dalam pembebanan biaya PTSL ini.

2. Pembebanan Biaya dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik dalam Perspektif Asas Pendaftaran Tanah

Dalam pelaksanaan program PTSL ini tentu tidak lepas dari adanya penerapan asas-asas Pendaftaran Tanah di dalamnya yang termasuk asas hukum dalam pembebanan biaya PTSL yang berlaku dikalangan

masyarakat yang merupakan peserta dalam program PTSL ini. Asas hukum memiliki pengertian sebagai aturan dasar dalam pembuatan dan pelaksanaan suatu peraturan hukum. Dalam pembuatan hukum yang diberlakukan di masyarakat perlu adanya asas hukum sebagai pondasi utama peraturan hukum yang berlaku.

Adapun asas-asas Pendaftaran Tanah yang digunakan dalam pembebanan biaya PTSL di Kecamatan Manyar Kabupten Gresik yaitu :

a) Asas Sederhana

Asas Sederhana yakni ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah yang mudah dimengerti dan dipahami oleh pihak yang mempunyai kepentingan terutama kepentingan dalam hal hak atas tanah.

Pada prakteknya program PTSL ini telah melaksanakan asas sederhana ini, mengingat persyaratan pendaftaran yang sederhana dan mudah dimengerti oleh masyarakat luas. Selain itu juga, penerapan asas ini dapat dilihat pada prakteknya yang mana peserta cukup membayar biaya yang dibebankan kepada peserta sebesar Rp 150.000,00 – Rp 500.000,00 kemudian melengkapi persyaratan yang telah disebutkan ketika penyuluhan dan yang telah ada di pamflet-pamflet pengumuman pendaftaran PTSL dan menyerahkan semua persyaratan dan melunasi biaya registrasi tersebut, untuk proses selanjutnya akan dikerjakan oleh panitia adjudikasi PTSL sampai dengan terbit sertifikat hak milik.

b) Asas Terjangkau

Yang dimaksud asas terjangkau disini yaitu terjangkaunya untuk para pihak yang membutuhkan, terutama dengan memberikan perhatian

pada kebutuhan juga kemampuan ekonomi menengah kebawah. Yang mana asas ini memberikan tuntutan terhadap pelayanan yang diberikan pada saat menyelenggarakan pendaftaran tanah seharusnya dapat dijangkau oleh para pihak yang membutuhkan.

Program PTSL ini telah dilaksanakan sesuai dengan asas terjangkau ini, mengingat biaya yang dikenakan pada saat pendaftaran PTSL ini sangat terjangkau jika dibandingkan dengan mengurus sendiri sertifikat hak milik melalui pihak notaris juga peserta juga tidak harus mengurus sendiri sertifikat hak milik ke kantor BPN Kabupaten Gresik.

Penerapan asas terjangkau ini dapat dilihat dari respon masyarakat selaku peserta PTSL yang tidak merasa keberatan dengan biaya yang dibebankan kepada mereka sebesar Rp 150.000,00 – Rp 500.000,00 untuk setiap bidang yang didaftarkan. Masyarakat menyambut baik adanya program PTSL ini karena biaya yang terjangkau untuk semua kalangan baik yang menengah keatas maupun kalangan menengah kebawah.

c) Asas Aman

Maksud dari asas aman ini adalah untuk menunjukkan bahwasannya pendaftaran tanah ini perlu untuk dilakukan dengan teliti dan cermat yang kemudian hasil dari pendaftaran tanah yang dilakukan dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang mana telah dijelaskan tujuan pendaftaran dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960. Aman dalam asas ini mengandung arti suatu akibat perbuatan dari subjek hukum dijadikan sebagai suatu acuan dasar dari asas ini bukan mengacu pada objek hukum dari dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut.

Wujud pelaksanaan dari asas ini merupakan tujuan dari diadakannya program PTSL yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah milik masyarakat secara adil dan merata, maka program PTSL ini mewujudkan hal tersebut dengan bukti memberikan sertifikat hak milik untuk setiap bidang yang didaftarkan apabila semua proses telah selesai dilaksanakan.

program PTSL ini merupakan program yang bisa memberikan jaminan kepastian hukum kepada setiap masyarakat dengan adanya sertifikat yang diterbitkan oleh kantor BPN Kabupaten Gresik, yang mana dengan adanya sertifikat tersebut akan menjadi bukti bahwa bidang yang didaftarkan tersebut sah menjadi miliknya baik secara hukum maupun secara umum. Selain itu, proses pengolahan dan pengambilan data yang dilakukan oleh panitia adjudikasi juga telah dilakukan dengan cermat dan teliti sehingga bisa menghindari hal-hal yang tidak diinginkan selama proses berlangsung.

Dalam hal pembebanan biaya sendiri asas aman diterapkan dalam wujud pengelolaan biaya yang dikenakan tersebut langsung oleh panitia dan biaya tersebut digunakan untuk kepentingan selama proses pelaksanaan program PTSL ini berlangsung sampai dengan terbitnya sertifikat hak milik. Selain itu, pembebanan biaya yang dikenakan kepada setiap peserta ini telah disesuaikan dengan PerBup Nomor 16 Tahun 2022.

d) Asas Terbuka

Yang dimaksud pada asas ini yaitu data yang disimpan dalam kantor BPN sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan, dan asas

ini menuntut supaya masyarakat bisa memperoleh keterangan perihal data yang sudah sesuai dan benar setiap saat.

Wujud dari penerapan asas terbuka ini pada program PTSL ini adalah dengan diadakannya penyuluhan sebelum program PTSL ini dilaksanakan, dalam penerapan pembebanan biaya tambahan kepada peserta PTSL juga dilaksanakan dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama dalam penentuan besaran nominal pembebanan biaya dalam program PTSL ini. Semua yang dilakukan selama program PTSL ini berlangsung secara terbuka. Begitupun mengenai biaya yang dibebankan kepada setiap peserta PTSL ini juga diberikan penyuluhan terlebih dahulu kepada masyarakat mengantisipasi apabila ada kalangan masyarakat yang merasa keberatan dengan tambahan biaya yang dikenakan kepada mereka. Penetapan panitia adjudikasi PTSL juga dilakukan secara musyawarah dan diketahui oleh masyarakat. Dari hal-hal tersebut dapat diartikan bahwa asas terbuka ini telah dilaksanakan dalam program PTSL ini.

Dari keterangan-keterangan di atas maka pelaksanaan asas-asas pendaftaran tanah dalam program PTSL ini dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

Asas	Memenuhi / tidak memenuhi
Sederhana	Memenuhi
Terjangkau	Memenuhi
Aman	Memenuhi
Terbuka	Memenuhi

Sumber : Hasil observasi

3. Kendala yang dihadapi Selama Kegiatan PTSL Tahun 2022 Berlangsung di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik.

Dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan di Kecamatan Manyar ini tentunya tidak luput dari adanya kendala yang dihadapi selama program berlangsung. Mengingat Program yang dikerjakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini memiliki tujuan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) baru yang diperuntukkan bagi masyarakat secara individu dengan jumlah yang sangat banyak untuk tiap daerahnya.

Adapun kendala yang dihadapi selama PTSL Tahun 2022 Kabupaten Gresik diantaranya :

- a) Adanya warga miskin yang tidak mampu membayar beban biaya tambahan sehingga sertifikatnya harus ditahan sampai melunasi
- b) Banyaknya LSM-LSM yang membuat berita yang menambah masalah dengan membuat berita hoax
- c) Banyaknya temuan manipulasi data maupun dokumen persyaratan PTSL
- d) Kurangnya fasilitas penunjang untuk petugas adjudikasi PTSL

Dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian dalam hal pembiayaan disebutkan dalam ayat (3) yang menyebutkan

bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam ayat (4) disebutkan bahwa Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Dalam prakteknya, program PTSL yang dilaksanakan ini selaras dengan ketentuan yang diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA 1960 yakni pemerintah memiliki kewajiban untuk melaksanakan program pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Dengan dilaksanakannya program PTSL secara serentak di seluruh wilayah Indonesia ini merupakan wujud dari pelaksanaan Pasal 19 UUPA 1960, akan tetapi pada prakteknya program PTSL ini menggunakan model pendaftaran sistematis sporadik bukan Sistematis saja, yang mana pada program ini membutuhkan partisipasi masyarakat secara langsung dan untuk hal pembiayaan juga tidak semua ditanggung oleh pemerintah tetapi juga membebankan biaya kepada masyarakat selaku peserta PTSL.

Dalam hal praktek pembebanan biaya dalam program ini mengacu pada PerBup Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gresik. Setelah di analisis isi dari PerBup nomor 16 Tahun 2022 ini tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 19 Ayat 4 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

“Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

Kenyataannya bagi masyarakat yang kurang mampu oleh panitia adjudikasi PTSL hanya diberikan keringanan waktu pelunasan bukan membebaskan biayanya karena mereka mengacu pada PerBup tersebut. Bagi masyarakat yang kurang mampu dalam finansialnya diberikan kesempatan untuk membayar biaya pendaftaran terlebih dahulu yang kemudian sertifikatnya akan tetap diproses sampai dengan terbit, akan tetapi sertifikat tersebut akan ditahan oleh pihak desa dan panitia sampai dengan masyarakat tersebut bisa melunasi biaya tambahan yang telah disepakati. Isi dari PerBup ini juga tidak benar-benar selaras dengan yang diamanatkan dalam UUPA Pasal 19 Ayat (4) karena di dalam PerBup tidak disebutkan hal yang diamanatkan tersebut.

Selain kendala diatas masih ada kendala lain yang dihadapi selama program PTSL tahun 2022 berlangsung di kecamatan Manyar khususnya di Desa-Desa tempat penelitian. Masih maraknya budaya masyarakat yang membuat dan menyebarkan berita bohong atau hoax ini juga menjadi salah satu kendala yang dihadapi ketika program PTSL Tahun 2022 ini berlangsung. Pembuatan berita hoax ini dilakukan oleh LSM-LSM yang tidak bertanggungjawab, yang mana mereka membuat berita adanya paraaktek pungli yang dilakukan oleh panitia adjudikasi PTSL kepada masyarakat selaku peserta PTSL. Adapun yang melatar belakanginya mereka membuat berita adanya praktek pungli pada program PTSL ini adalah karena adanya pembebanan biaya yang dikenakan kepada setiap peserta

sebesar Rp 150.000,00 - Rp 500.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah sampai dengan lima ratus ribu rupiah) untuk tiap bidang tanah yang mereka daftarkan pada program PTSL ini.

Namun, apabila ditelaah lebih lanjut adanya pembebanan biaya tersebut tidak bisa dikatakan sebagai pungli pada program PTSL karena biaya tersebut telah disesuaikan dengan Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gresik yang mana di dalamnya telah disebutkann bahwa setiap peserta PTSL dikenakan biaya pendaftaran sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan biaya tambahan maksimal sebesar Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah). Adapun biaya yang dikenakan untuk setiap peserta PTSL yang ada di Kecamatan Manyar ini adalah Rp 150.000,00 sebagai biaya pendaftaran dan Rp 350.000,00 sebagai biaya tambahan. Biaya tambahan yang dikenakan kepada setiap peserta PTSL ini digunakan untuk biaya-biaya selama program PTSL berlangsung. Jadi biaya yang dikenakan kepada setiap peserta tersebut telah sesuai dengan PerBup yang ada dan bukan pungli karena biaya tersebut digunakan selama program PTSL berlangsung.

Selain budaya membuat dan menyebarkan berita hoax, masih ada lagi budaya masyarakat yang menjadi kendala dalam pelaksanaan program PTSL tahun 2022 yaitu masih banyak ditemui adanya manipulasi data maupun dokumen persyaratan PTSL. Temuan manipulasi data ini banyak ditemukan pada dokumen surat keterangan ahli waris yang mana seharusnya dalam surat keterangan tersebut harusnya berisikan 5 (lima) orang ahli waris namun dalam surat keterangan ahli waris tersebut hanya

tertulis 3 (tiga) orang ahli waris. Hal yang demikian ini bisa menjadi kendala dalam berlangsungnya program PTSL, bisa dikatakan menghambat berjalannya program ini karena panitia diharuskan mengkroscek ulang semua dokumen-dokumen dari awal kembali dan peserta harus menyelesaikan sengketa surat keterangan ahli waris tersebut sampai selesai dan kemudian baru bisa melanjutkan ke proses selanjutnya sampai dengan terbit sertifikat hak atas tanah mereka.

Adanya kendala yang demikian tersebut, maka fungsi aparat desa adalah meluruskan permasalahan tersebut dengan membukakan dokumen letter C yang berisikan asal usul dari bidang tanah yang ada di wilayah desa tersebut secara keseluruhan.

Selain adanya manipulasi data ahli waris, dokumen yang sering dimanipulasi adalah surat bukti kepemilikan bidang tanah. Dalam hal ini sering ditemukan yang namanya sertifikat ganda, yang mana dalam satu bidang tanah yang sama memiliki 2 (dua) sertifikat bukti kepemilikan dengan nama yang berbeda. Kasus tersebut hanya ada 2 (dua) kemungkinan, kemungkinan yang pertama adalah pada proses pemetaan tanah secara elektronik ada kesalahan penempatan titik pada bidang yang dituju. Kemungkinan yang kedua adalah adanya 2 (pihak) penjual bidang tanah yang berbeda yang menggunakan cara menggandakan sertifikat bukti kepemilikan bidang tanah tersebut.

Solusi ketika kasus tersebut muncul adalah kedua pemilik sertifikat bukti kepemilikan bidang tanah tersebut menyelesaikan ke kanor BPN dan disana akan diuji kekuatan bukti hak milik, apabila salah satu diantara mereka memiliki bukti yang lebih kuat misalnya dengan adanya

keterangan dari dokumen letter C dan salah satu dari mereka dinyatakan sebagai pemilik sah dari bidang tanah tersebut, maka salah satu dari sertifikat bukti kepemilikan harus dibatalkan oleh pihak BPN.

Kendala lain yang dihadapi selain dari budaya masyarakat adalah adanya kendala dari lembaga yang bersangkutan dalam hal ini yaitu kurangnya fasilitas penunjang untuk petugas adjudikasi PTSL. Apabila dilihat dari jumlah target yang akan dicapai dan melihat jumlah SDM dalam hal ini petugas dari Kantor BPN Kabupaten ini sangatlah tidak memadai. Dalam hal ini sudah seharusnya Kantor BPN Kabupaten sebagai lembaga penyelenggara dan yang bertanggung jawab dengan program PTSL ini merekrut pegawai-pegawai baru yang berstatus kontrak yang masa kerjanya hanya selama program PTSL ini berlangsung. Kurangnya SDM yang memadai ini yang menjadi salah satu kendala dalam pelaksanaan program PTSL, ini menyebabkan kurang efektifnya kecepatan dan ketepatan dalam pembuatan sertifikat hak milik yang menyebabkan masih adanya revisi setelah penerbitan sertifikat berlangsung.

Selain SDM, lembaga juga kurang menyediakan fasilitas penunjang yang mendukung dalam program PTSL ini. Dalam hal ini yang seharusnya Tandatangan sudah menggunakan TTE atau Tandatangan Elektronik, namun pada prakteknya TTD yang digunakan masih manual dan belum jenis TTE yang digunakan. Karena mengingat 1 (satu) ketua tim ini harus tandatangan dan periksa sebanyak 7 (tujuh) steampler dalam satu berkas permohonan. Apabila 1 ketua tim memegang 10.000 (sepuluh ribu) berkas permohonan, maka ketua tim tersebut harus tandatangan sebanyak 70.000 (tujuh puluh ribu) kali. Jika dibandingkan dengan TTD

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1) Praktek pembebanan biaya PTSL di Kecamatan Manyar sudah sesuai dengan ketentuan Perbup No 16 Tahun 2022. Point pada Pasal 9 dan 10 telah diterapkan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik.
- 2) Penerapan asas-asas pendaftaran tanah tersebut dapat dilihat dari praktiknya yang mana asas sederhana, asas terjangkau, asas aman dan asas terbuka sudah diterapkan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik
- 3) Dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan di Kecamatan Manyar ini tentunya tidak luput dari adanya kendala yang dihadapi selama program berlangsung. Adapun kendala yang dihadapi selama PTSL Tahun 2022 Kabupaten Gresik diantaranya :
 - a) Adanya warga miskin yang tidak mampu membayar beban biaya tambahan sehingga sertifikatnya harus ditahan sampai melunasi
 - b) Banyaknya LSM-LSM yang membuat berita yang menambah masalah dengan membuat berita hoax
 - c) Banyaknya temuan manipulasi data maupun dokumen persyaratan PTSL
 - d) Kurangnya fasilitas penunjang untuk petugas adjudikasi PTSL

B. Saran

1. Kepada Pemerintah Kabupaten Gresik harusnya merevisi PerBup Nomor 16 tahun 2022 pada Pasal 9 dan Pasal 10 ditekankan pada proses penyeragaman harga pendaftaran tanah, jika perlu dibebankan sanksi administratif bagi yang tidak melaksanakan
2. Kepada Pemerintah Kabupaten Gresik Asas pendaftaran tanah telah sesuai, akan tetapi tidak ditemukan dalam PerBup Nomor 16 tahun 2022 sehingga perlu adanya revisi dalam PerBup tersebut dan memasukkan Asas pendaftaran tanah yang ada di PP Nomor 24 Tahun 1997 harus terimplementasi dalam PerBup Nomor 16 Tahun 2022
3. Kepada para penegak hukum untuk lebih tegas lagi dalam mengawasi jalannya program PTSL karena masih banyak temuan LSM-LSM yang melakukan pungli dalam pelaksanaan program PTSL. Perlunya penegasan dalam persyaratan dokumen. Kepada kepala kantor BPN untuk menambah anggota panitia adjudikasi PTSL.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004)
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2008.
- Dwi Hastuti, MPA, *Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*, (Depok: Pustaka Radja, 2021)
- Faridah Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa* (Surakarta: 2014)
- Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga (Jakarta: Balai Pustaka, 2005)
- Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat tanah*, Cet.1 (Transmedia Pustaka Jakarta-Selatan, 2010)
- Maria S.W. Sormardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta : Kompas, 2008)
- Singarimbun Masri dan Efendi Sofran, *Metode Penelitian Survey* (Jakarta: LP3ES, 1995)
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2014)
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta : Rineka Cipta, 2012)
- Tim Penyusun UIN KHAS Jember, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah Jember* : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2021
- Tim Program Percepatan Reforma Agraria Unit Manajemen Proyek Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2022, *Petunjuk Teknis PTSL 2022 dalam Grafis*.

Jurnal

- Aji Pratama Putra. "Peraturan Desa Sebagai Instrumen Pendukung Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap". *Jurnal Tunas Agraria*, no.1, (tahun 2019) https://www.researchgate.net/publication/351928257_Peraturan_Des_a_Sebagai_Instrumen_Pendukung_Pelaksanaan_Pendaftaran_Tanah_Sistematis_Lengkap
- Badrut Tamam. "Desa Adat Dan Kewenangan Dalam Penetapan Regulasi Desa Implementasi Asas Rekognisi Dan Sub-Sidariaritas Di Indonesia".

Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Sekretariat negara Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 12 Tahun 2017

Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

SKB 3 (tiga) Menteri Nomor 25/SKB/V/2017 tentang *Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

Wawancara

Abdul Jamil, diwawancarai, Gresik, 24 Mei 2023

Ali Masfuad, diwawancarai oleh penulis, Gresik 05 Juli 2023

Fakhrudin, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 28 April 2023

H. Ahmadi, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 28 April 2023

Istini, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

Kepala Desa Banyuwangi, diwawancarai, Gresik, 25 Februari 2023

Kepala Desa Sumberejo, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 11 April 2023

Moh. Iqlil, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 14 April 2023

Panitia PTSL, diwawancarai oleh St. Humairoh HK, Gresik, 10 Januari 2023

Wahyu Eko Cahyono, diwawancarai oleh penulis, Gresik, 03 Agustus 2023

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1. Pernyataan Keaslian Tulisan

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Siti Humairoh Habibatul Karimah

NIM : S20193075

Prodi/Jurusan : Hukum Tata Negara / Hukum Islam

Fakultas : Syariah

Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

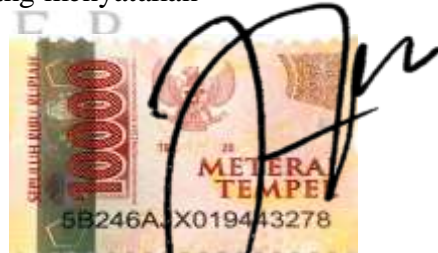
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.


Jember, 15 November 2023

Saya yang menyatakan





Siti Humairoh Habibatul Karimah
NIM. S20193075

Lampiran 2. Surat Keterangan Selesai Bimbingan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 58136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 421005
e-mail: syariah@uinjember.ac.id Website: www.fsyariah.uinjember.ac.id

SURAT KETERANGAN

Kami atas nama Pembimbing Skripsi menerangkan bahwa :

Nama : SITI HUMAIROH HABIBATUL KARIMAH

NIM : S20193075

Semester : 9 (SEMBILAN)

Judul Skripsi : "Analisis Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Ditinjau Dari Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 Dan Perspektif Asas Pendaftaran Tanah"


(Studi Di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)

Telah selesai proses bimbingannya sejak tanggal s/d


Oleh karena itu, mahasiswa tersebut diperkenankan mendaftarkan diri untuk mengikuti UJIAN SKRIPSI.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya..

Jember,
Pembimbing,



DWI HASTUTI, M.PA
NIP: 198604232015031001



Lampiran 3. Pedoman Wawancara Kantor BPN

DAFTAR PERTANYAAN KANTOR BPN

- Mulai kapan PTSL di Kab. Gresik, khususnya di kecamatan Manyar dilaksanakan ?
- Siapa yang menjadi sasaran utama dalam pelaksanaan program PTSL ini?
- Target dari program PTSL di tahun 2022 ini ada berapa bidang di kabupaten Gresik, khususnya kecamatan Manyar?
- Dari target tersebut apakah ada penambahan kuota dari masing-masing desa atau mungkin dari BPN sendiri?
- Dari target tersebut dan dengan realita yang ada dilapangan apakah ada selisih yang signifikan?
- Untuk pemberkasan sendiri apakah masih ada kendala dari pihak baik pemerintah desa, masyarakat maupun BPN?
- Dengan jumlah keseluruhan dari kecamatan manyar, apakah masih ada sertifikat yang masih dalam proses atau sudah selesai semua? Apabila masih ada yang dalam proses, apakah penyebab tidak selesainya sertifikat tersebut? apakah masih ada persyaratan yang terpenuhi oleh pihak yang bersangkutan? Atau ada hal lain?
- Untuk penetapan pesertanya sendiri sudah ketentuan dari pihak BPN atau diusulkan dari pihak pemerintah desa atau mungkin ada cara lain untuk menjadi peserta PTSL ini?
- Apa saja syarat yang harus dipenuhi dalam kegiatan PTSL ?
- Bagaimana untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik dalam kegiatan ini?
- Siapa yang bertugas dalam pengumpulan dan pengolahan data kegiatan ini?
- Apakah dalam kegiatan ini diperlukan pembuatan surat ukur? Apabila iya, siapa yang menjadi petugas ukur tersebut? dari pihak BPN atau dari pihak lain? Dari pemerintah desa atau instansi lain?
- Dalam pembuktian hak atas bidang yang didaftarkan, bukti apa saja yang diperlukan?
- Dalam pelaksanaan program PTSL ini apakah dilakukan sosialisasi kepada masyarakat terlebih dahulu atau langsung dilaksanakan tanpa sosialisasi kepada masyarakat terlebih dahulu?
- Bagaimana tanggapan masyarakat terhadap program PTSL yang diadakan di desa ini? mudah diterima oleh masyarakat atau tidak
- Apakah dengan adanya program PTSL ini dapat memberikan kepastian hukum terhadap bidang-bidang yang telah didaftarkan?
- Apakah dalam pengolaan dan pengambilan data yang dilakukan sudah dilakukan dengan cermat dan teliti dalam prosesnya?
- Apakah adanya biaya tambahan yang dibebankan kepada peserta PTSL ini diketahui oleh pihak BPN selaku penanggungjawab PTSL dan juga pihak-pihak terkait?
- Apakah dalam pelaksanaan program PTSL ini mengalami kendala?
- Kendala yang dihadapi berasal darimana?
- Terkait dengan pembebanan biaya yang ada di desa-desa yang ada dikecamatan manyar apakah pihak BPN mengetahui adanya pembebanan biaya yang dikenakan kepada

masyarakat tersebut? bagaimana dengan tanggapan pihak BPN terkait adanya hal tersebut?

Lampiran 4. Pedoman wawancara di Desa

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA PENELITIAN SKRIPSI

- a. Proses pelaksanaan PTSL
 - Siapa yang menjadi sasaran utama dalam pelaksanaan program PTSL ini?
 - Berapa jumlah peserta PTSL yang ada di desa ini?
 - Untuk penetapan pesertanya sendiri sudah ketentuan dari pihak BPN atau diusulkan dari pihak pemerintah desa atau mungkin ada cara lain untuk menjadi peserta PTSL ini?
 - Untuk menjadi peserta pada program PTSL ini apa saja syarat yang harus dipenuhi?
 - Bagaimana untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik dalam kegiatan ini?
 - Siapa yang bertugas dalam pengumpulan dan pengolahan data kegiatan ini?
 - Apakah dalam kegiatan ini diperlukan pembuatan surat ukur? Kia iya, berapa biaya pembuatan surat ukur tersebut?
 - Dalam pembuktian hak atas bidang yang didaftarkan, bukti apa saja yang diperlukan?
- b. Pembebanan Biaya
 - Dalam penerbitan sertifikat ini apakah memerlukan biaya? Berapa besaran biaya yang diperlukan dalam penerbitan sertifikat ini?
 - Berapa biaya pendaftaran dalam program PTSL didesa ini?
 - Untuk apa saja biaya yang dikeluarkan?
 - Apakah biaya PTSL yang diatur dalam Perbup Nomor 16 tahun 2021 ini dirasa cukup atau tidak?
 - Adakah selisih biaya yang dibebankan antara ketentuan yang diatur dalam perbup dan yang berlaku dikalangan masyarakat?
 - Mengapa ada tambahan biaya diluar anggaran yang tercantum dalam perbup dan digunakan untuk apa saja biaya tambahan tersebut?
- c. Asas Hukum
 - Sederhana
 - Dalam pelaksanaan program PTSL ini apakah dilakukan sosialisasi kepada masyarakat terlebih dahulu atau langsung dilaksanakan tanpa sosialisasi kepada masyarakat terlebih dahulu?
 - Bagaimana tanggapan masyarakat terhadap program PTSL yang diadakan di desa ini? mudah diterima oleh masyarakat atau tidak
 - Terjangkau
 - Dalam program PTSL yang diadakan ini kan ada biaya yang dibebankan, bagaimana tanggapan masyarakat mengenai pembebanan biaya dalam program ini? apakah mudah diterima oleh masyarakat atau ada penolakan dari masyarakat?

- Dan dengan adanya pembebanan biaya yang dikenakan dalam pelaksanaan program PTSL ini, apakah dapat terbilang terjangkau untuk kalangan menengah kebawah?
 - Aman
 - Apakah dengan adanya program PTSL ini dapat memberikan kepastian hukum terhadap bidang-bidang yang telah didaftarkan?
 - Apakah dalam pengolaan dan pengambilan data yang dilakukan sudah dilakukan dengan cermat dan teliti dalam prosesnya?
 - Apakah dalam pelaksanaan program PTSL ini sudah bebas dari kata pungli atau belum?
 - Terbuka
 - Dalam proses penentuan tambahan biaya dalam program PTSL ini dilakukan secara terbuka atau tidak?
 - Apakah adanya biaya tambahan yang dibebankan kepada peserta PTSL ini diketahui oleh pihak BPN selaku penanggungjawab PTSL dan juga pihak-pihak terkait?
 - Dalam menentukan jumlah beban biaya pada peserta PTSL ini apakah diadakan musyawarah terlebih dahulu dengan warga masyarakat atau langsung ditentukan oleh panitia dan perangkat desa sendiri?
- d. Kendala dalam pelaksanaan PTSL
- Proses
 - Apakah dalam pelaksanaan program PTSL ini mengalami kendala?
 - Kendala yang dihadapi berasal darimana?
 - Apakah kurang fahamnya SDM atau mungkin ada kendala lain?
 - Budaya masyarakat
 - Bagaimana tanggapan masyarakat terhadap adanya program PTSL ini?
 - Apakah masyarakat memiliki kesadaran hukum?
 - Apakah masyarakat kurang aktif?

Lampiran 5. Dokumentasi

Dokumen selama proses PTSL berlangsung



PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK
KECAMATAN MANYAR
DESA BANYUWANGI

Sekretariat :JalanrayaDeandles KM 17 Banyuwangi
Telp 031-399 22723 Email : desabanyuwangi.manvargresik@gmail.com

Nomor	: 474.1/ /437.103.13/2022	Desa Banyuwangi, 15 Maret 2022
Lampiran	:-	Kepada Yth. :
Perihal	: <u>Pendaftaran PTSL 2022</u>	Bapak Ibu Saudara Saudari Ketua RT Desa Banyuwangi

di-

T e m p a t

Menindaklanjuti Program Strategis Nasional Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional melalui PTSL (Sertifikat Masal) Maka dengan ini diberitahukan Bagi seluruh Masyarakat Desa Banyuwangi yang memiliki Tanah/ Bidang Hak Milik belum bersertifikat, dan belum menyerahkan berkas pada tahun 2020, segera mengikuti program tersebut (*sertifikat masal*) **paling lambat pada 25 Maret 2022** ke Kantor Desa dengan melampirkan kelengkapan awal sebagai berikut :

1. Fotocopy KTP dan KK
2. Fotocopy SPPT PBB beserta bukti pelunasan
3. Fotocopy Surat Kepemilikan (salinan C, Petok, Spop)
4. Fotocopy Surat Perolehan (Beli, Waris, Hibah)

Biaya Pendaftaran PTSL / Sertifikat Massal Tahun 2022 akan ditentukan melalui Musyawarah Desa Oleh Tim PTSL.

Demikian surat ini dibuat, atas perhatian dan kerjasama kami ucapkan banyak terimakasih.

PJ Kepala Desa Banyuwangi

MISBAHUDDIN
Nip. 19760125201001 1 001

Surat pemberitahuan program PTSL dari Desa kepada ketua RT setempat


Lampiran 6. RAB Program PTSL

PANITIA PTSL DESA SUMBERREJO
RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB)

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga	Jumlah
1	Persiapan dan Pembersihan	1	paket	20.000	20.000
2	Biaya Pembuatan Patok Pemasangan, Pengecatan	4	buah	35.000	140.000
3	Foto Copy	20	Lembar	300	6.000
4	Kertas	1	Paket	6.000	6.000
5	Materai	1	Buah	10.000	10.000
6	Honor Petugas Pembantu Lapangan	4	orang	5.000	20.000
7	Honor Panitia	24	orang	9.000	216.000
8	Map	3	buah	1.000	3.000
9	Konsumsi Petugas Lapangan	1	Paket	31.000	31.000
10	Biaya Sewa Tempat	1	Paket	2.000	2.000
11	Biaya Transportasi Petugas	1	Paket	5.000	5.000
12	Konsumsi Rapat	6	kali	5.000	30.000
13	Riap	1	Paket	31.000	31.000
JUMLAH					500.000

tuangka


Lampiran 7. Susunan Kepanitiaan PTSL Desa

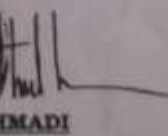


PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK
KECAMATAN MANYAR
DESA SUMBERREJO
 Sekretariat : Jl. H.Noloyudho No.02 Sumberrejo Manyar Gresik 61151

SUNSIAN TIM PTSL DESA SUMBERREJO
KECAMATAN MANYAR KABUPATEN GRESIK

NO	NAMA	KET.
1	H. AHMADI	Penanggung Jawab
2	H. NISWAN, S.PD.I	Ketua
3	MOHAMMAD FACHRUDDIN	Sekretaris
4	BIZRUL JAMHAR	Bendahara
5	SITI ZUBAIDAH	Tim Poldasik
6	KHOIRUR ROZIQIN	(Pengumpul Data Yuridis)
7	SUHAILUN	Tim Poldasik (Pengumpul Data Fisik)
8	SHOLIHIN AHMAD	
9	H. ZUHRI	
10	FADLOLI	
11	IQBALUL CHOIR	
12	JA'FAR	
13	FATHUR ROZIQ	
14	ACHMAD MIDKHOL	
15	HASYIM AS'ARI	
16	NARNO TAS'AN	



KEPALA DESA SUMBERREJO,

AHMADI

Lampiran 8. Berita Acara Musyawarah Panitia

**BERITA ACARA MUSYAWARAH PANITIA
PELAKSANA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DESA SUMBERREJO KECAMATAN MANYAR KABUPATEN GRESIK**

Desa : Sumberrejo

Kecamatan : Manyar

Pada hari ini Senin tanggal 12 September tahun 2022, telah dilakukan musyawarah Panitia Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan hasil sebagai berikut :

1. Jumlah pemohon Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Desa Sumberrejo sebanyak 149 (Seratus Empat Puluh Sembilan), dan jumlah tanah yang ukur sebanyak 180 (Seratus Delapan Puluh). Sebagaimana terlampir.
2. Dari 149 pemohon PTSL dilakukan Pembatalan Pemohon PTSL Desa Sumberrejo dengan NUB 180 atas nama M. KHASUN dikarenakan ada masalah status tanah.

Dimikian berita acara ini dibuat dengan sesungguhnya dan berdasarkan musyawarah mufakat, dan akan menjadi acuan, kami sampaikan terima kasih.

Sumberrejo, 12 September 2022



KEPALA DESA SUMBERREJO,

HIMADI

Ketua Panitia PTSL Desa Sumberrejo



H. NISWAN, S.PD. I

Lampiran 11. Surat Izin Penelitian dari BAPPEDA Kab. Gresik.



PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN
PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN DAERAH
 Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 245 Telp. 0811-3050-7778
 Website : <http://bappeda.gresikkab.go.id> id email : bappeda@gresikkab.go.id
G R E S I K

Nomor	: 070 / 299 / 437.71 / 2023	Gresik, 15 Mei 2023
Sifat	: Penting	Kepada
Lampiran	: 1 (Satu) Berkas	Yth Dekan Fakultas Syariah
Perihal	: Rekomendasi Izin Penelitian / Survey/Riset/KKN/PKL	Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Dasar

1. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Gresik
2. Peraturan Bupati Gresik Nomor 58 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 67 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Perencanaan, Pembangunan, Penelitian, Dan Pengembangan Daerah Kabupaten Gresik
3. Surat dari Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember Nomor: B-1111/Un.22/4.a/PP.00.9/04/2023 tanggal 10 April 2023 Perihal Permohonan Ijin Penelitian

Maka dengan ini Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Gresik menyatakan tidak keberatan atas dilakukannya kegiatan yang dilakukan oleh

1. Nama : Siti Humairoh Habibatul Karimah
2. NIM/ NIK/ NIDN : 3525105311000002
3. Pekerjaan : Mahasiswa
4. Alamat : Banyutami Rt 004/rw 002 Banyuwangi Manyar Gresik
5. Keperluan dilakukannya : Untuk melaksanakan Penelitian dengan judul "ANALISIS PEMBEBANAN BIAYA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DITINJAU DARI PERATURAN BUPATI NOMOR 16 TAHUN 2022 DAN ASAS HUKUM DAN ASAS HUKUM (Studi Kasus di Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)"
6. Tempat melakukan Penelitian/ Survey/ Riset/ KKN/ PKL : Kecamatan Manyar
7. Waktu Pelaksanaan Penelitian/ Survey/ Riset/ KKN/ PKL : 15 Mei 2023 - 31 Mei 2023
8. Peserta/ Pengikut :

Lampiran 12. Surat Keterangan Selesai Penelitian



PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK
KECAMATAN MANYAR
DESA BANYUWANGI

Sekretariat : Jalan Raya Deandles KM. 17 Banyuwangi
Telp. 0821 1222 2533 Email : desabanyuwangi.manyargresik@gmail.com

Ds Banyuwangi 18 April 2023

<p>Nomor : 145/13/ /436.103.13/2023 Sifat : Penting Lampiran : 1 (Satu) Bandel Perihal : Permohonan Izin Penelitian Lapangan</p>	<p>Kepada : Yth. Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember Fakultas Syariah Di - <u>TEMPAT</u></p>
---	---


Menindaklanjuti surat No B- 111/Un.22/4.a/PP.00.9/04/2023 perihal sebagaimana pokok surat , maka kami Pemerintahan Desa Banyuwangi Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik mempersilahkan saudara :

Nama	: Siti Humairoh Habibatul Karimah
Nim	: S20193075
Semester	: 8 (Delapan)
Jurusan/Prodi	: Hukum Islam/Hukum Tata Negara

Untuk Melakukan kegiatan penelitian lapangan sebagaimana surat tersebut

Demikian Surat ini disampaikan dan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Kepala Desa Banyuwangi



Hj. SITI MASLAHAH, SE

Lampiran 13. Surat Keterangan Selesai Penelitian



**PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK
KECAMATAN MANYAR
DESA SUMBERREJO**

Sekretariat: Jl.H.Noloyudho No.02 Sumberrejo Manyar Gresik Kode Pos 61151

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 401/56/437.103.18/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Desa Sumberrejo, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : H. AHMADI
Jabatan : Kepala Desa Sumberrejo
Alamat : RT 01 RW 01 Desa Sumberrejo Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik

Dengan ini menerangkan bahwa nama yang tercantum di bawah ini

Nama : SITI HUMAIROH HABIBATUL KARIMAH
NIM : S20193075
Universitas : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Jurusan/Prodi : Hukum Islam/Hukum Tata Negara

Telah melakukan penelitian di Desa Sumberrejo Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik dengan Judul penelitian "*Analisis Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Ditinjau Dari Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2022 Dan Asas Hukum (Studi Kasus Di kecamatan Manyar Kabupaten Gresik)*".

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sumberrejo, 28 April 2023

KEPALA DESA SUMBERREJO,



AHMADI

Lampiran 14. Surat Keterangan Selesai Penelitian



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK**

Jalan Dr. Wahidin Sudirhusodo No 234, Telp. (031) 3930324, Gresik 61131. www.bpn.go.id bpngresik@yahoo.co.id

SURAT KETERANGAN

Nomor : 3992 /KET-35.25.100/VIII/2023

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fanani, S.Kom.
 Tempat/Tgl Lahir : Sidoarjo, 03 Maret 1982
 NIP : 19820303 200903 1 003
 Pangkat/ Gol : Penata Tk. I (III/d)
 Jabatan : Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik

Dengan ini menerangkan :

Nama : Siti Humairoh Habibatul Karimah
 NIM : S20193075
 Pendidikan : S1 Hukum Tata Negara
 Alamat : RT 004 RW 002 Dusun Banyutami Desa Banyuwangi Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik

Bahwa benar telah melakukan Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, terhitung sejak tanggal 05 Juli 2023 sampai dengan 03 Agustus 2023

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gresik, 03 Agustus 2023

A.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Gresik
Kepala Subbagian Tata Usaha



Fanani, S.Kom.
19820303 200903 1 003

Lampiran 15. Berita Acara Musyawarah Panitia Pelaksana PTSL

**BERITA ACARA MUSYAWARAH PANITIA
PELAKSANA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DAN
MASYARAKAT PEMOHON PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP**

Desa / Kelurahan : Banyuwangi

Kecamatan : Manyar

Pada hari ini Minggu tanggal Sepuluh bulan April tahun Dua Ribu Dua Puluh Dua, bertempat di Balai Desa Banyuwangi telah dilakukan musyawarah Panitia dan masyarakat pemohon PTSL untuk membicarakan Musdes PTSL, dengan hasil kesepakatan sebagai berikut :

- a. Hal-hal yang dibahas dalam musyawarah :
 1. Rencana anggaran PTSL
 2. Pelaksanaan pematokan
 3. Pengurusan berkas yang kurang-kurang.
- b. Hal-hal yang disepakati dalam musyawarah bersama yaitu :
 1. Biaya PTSL sebesar Rp150.000,- sesuai hasil kesepakatan dan pembayaran diterima langsung oleh bendahara panitia PTSL
 2. Biaya pembuatan waris / hibah / jual-beli sebesar Rp100.000,- sesuai hasil kesepakatan pembayaran diterima langsung oleh bendahara Desa
 3. Biaya pembuatan surat tanah sebesar Rp200.000,- sesuai hasil kesepakatan pembayaran diterima langsung oleh bendahara Desa
 4. Penjadwalan pelaksanaan kegiatan pematokan
 5. Pelengkapan berkas-berkas PTSL terjadwal.

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sesungguhnya dan berdasarkan musyawarah dan mufakat dan persetujuan anggota Kelompok masyarakat.

Sekretaris Panitia

Ketua Panitia PTSL

Desa Bantuwangi

Moh. Ali Masfuat

H. Moh Zaenal

Anggota :

Tanda tangan :

1. Nur Syamsi

1.

2. Ni'matul Afiyah

2.

Lampiran 16. Biodata Penulis

BIODATA PENULIS



I. Data pribadi

Nama : Siti Humairoh Habibatul Karimah
 NIM : S20193075
 Tempat, Tanggal Lahir : Gresik, 13 November 2000
 Alamat : Jl. Puger Jaya RT/RW 004/002
 Dsn. Banyutami Ds. Banyuwangi
 Kec. Manyar Kab. Gresik
 Program Studi : Hukum Tata Negara
 Email : humairohkh@gmail.com
 No. Telepon : 0859171308494

II. Riwayat Pendidikan

Periode/Tahun	Sekolah/Institut	Jurusan
2005-2007	TKMNU 125 Al Huda	-
2007-2013	MI Al Huda	-
2013-2016	MTs. Assa'adah II	-
2016-2019	MA Assa'adah	IPA
2019-Sekarang	UIN KHAS Jember	Hukum Tata Negara