

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Tanah mempunyai peranan yang tatkala penting bagi kehidupan manusia. Dengan bertambahnya populasi penduduk, kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat. Setiap individu, termasuk para pebisnis, membutuhkannya karena untuk berbagai keperluan seperti tempat tinggal, meniti usaha, dan lain sebagainya. Kenyataannya, ada ketidakseimbangan antara ketersediaan dan permintaan lahan. Persediaan lahan terbatas, namun kebutuhan akan lahan terus bertambah. Keadaan inilah yang menjadi salah satu penyebab timbulnya permasalahan pertanahan, seperti sengketa kepemilikan tanah (Safitri & Setiawan, 2019).

Pada tahun 1950, Indonesia menerapkan peraturan tertulis tentang pertanahan, Undang-Undang Dasar Pertanahan Tahun 1950 (UUPA 1950), yang mengikuti Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tentang sumber daya alam, yang menekankan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dengan berlakunya UUPA pada tahun 1950, dengan begitu pendaftaran tanah pun mulai secara sporadik atas permintaan pemohon/ pemilik tanah. Namun pelaksanaannya dianggap kurang maksimal karena masih terdapat masyarakat yang belum memiliki sertifikat hak milik yang sah (Koten, 2022).

Sertifikat adalah dokumen yang tidak hanya menunjukkan hak kepemilikan tetapi juga menjadi bukti legalitas atas kepemilikan tanah. Sertifikat hak atas tanah dan bangunan di Indonesia terdiri dari beberapa jenis, masing-masing dengan

karakteristik dan fungsi yang berbeda. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah sertifikat tertinggi yang memberikan hak penuh dan tanpa batasan waktu kepada pemilik atas tanah tersebut. Sementara itu, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) memberikan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah dengan jangka waktu tertentu, biasanya 30 tahun dan dapat diperpanjang. Selain itu, Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) memberikan hak untuk mengusahakan tanah untuk keperluan agraria, seperti pertanian atau peternakan, juga dengan batas waktu tertentu. Terakhir, Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS) diberikan kepada pemilik unit di rumah susun atau apartemen, menunjukkan hak kepemilikan atas unit spesifik dalam bangunan bertingkat tersebut. Semua jenis sertifikat ini diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan memiliki peran yang sangat penting terhadap mengatur hak kepemilikan dan penggunaan lahan di Indonesia. Sertifikat tersebut dicetak dalam dua rangkap, satu sebagai buku tanah di BPN dan satu lagi sebagai bukti kepemilikan oleh pemilik tanah. Isi dari buku tanah mencakup detail tentang tanah secara fisik dan hukum, seperti luas, batas-batas, kepemilikan, dan data pemilik lainnya. Kepentingan sertifikat tanah sangatlah besar karena pemilikan tanah tidak lengkap tanpa bukti kepemilikan yang sah (Suyanto, 2017). Kurangnya akan kepastian hukum atas pertanahan seringkali menjadi pemicu adanya sengketa dan pertikaian pertanahan yang berada di wilayah Indonesia. Dilansir dari berita [katadata.co.id](http://katadata.co.id).

Katadata.co.id - Berdasarkan laporan dari Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), selama tahun 2023 tercatat setidaknya 241 kasus konflik agraria terjadi di Indonesia. Konflik-konflik ini melibatkan lahan seluas 638,2 ribu hektar dan berdampak pada 135,6 ribu kepala keluarga (KK).

Sumber : <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2024/01/18/jumlah-kasus-konflik-agraria-meningkat-pada-2023> (diakses pada tanggal 27 Februari 2024)

Sengketa pertanahan seringkali terjadi tidak hanya di kalangan masyarakat dan antar keluarga, tetapi juga di antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan (, badan usaha milik negara, pemerintah, pengusaha). Ini menunjukkan betapa pentingnya sertifikat tanah sebagai dokumen yang memperlihatkan bukti sah kepemilikan tanah (Klaudius Ilkam Hulu, 2021). Kadang-kadang, kantor pertanahan mengeluarkan lebih dari satu sertifikat untuk satu area tanah, terutama karena kesalahan dalam menentukan batas yang diajukan oleh pemohon atau pemilik saat petugas dari kantor pertanahan melakukan pengukuran. Ini terjadi meskipun sudah ada sertifikat sebelumnya untuk lokasi yang sama. Kegandaan sertifikat ini juga bisa karena kelalaian kantor pertanahan, di mana sertifikat sebelumnya belum dipetakan. Ini mengakibatkan adanya beberapa sertifikat yang diterbitkan untuk satu lahan yang sama (Suyanto, 2017).

Lamanya proses penerbitan sertifikat tanah saat ini menjadi kekhawatiran pemerintah. Individu-individu yang mendaftarkan tanah mereka secara sporadis diketahui bahwa proses pembuatan sertifikatnya membutuhkan waktu antara 3 hingga 4 bulan yang tercepat, dan bisa memakan waktu hingga 8 bulan, bahkan ada yang membutuhkan waktu hingga 1 tahun untuk diselesaikan (Retni Gampu, 2018). Seperti yang diuraikan dalam pasal 23 ayat (5) dari “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021” mengenai Pertimbangan Teknis Pertanahan, keputusan teknis pertanahan harus diterbitkan paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak pendaftaran atau pembayaran negara bukan pajak. Persyaratan untuk membayar PPh, BPHTB, dan

biaya pembuatan akta merupakan salah satu kendala utama dalam proses pendaftaran tanah. Masyarakat telah lama berpendapat bahwa mengurus sertifikat tanah itu mahal, memakan waktu yang lama, dan prosesnya rumit. Biaya yang tinggi disebabkan oleh kewajiban membayar akta, PPh, dan BPHTB. Proses yang berkepanjangan karena perlu melakukan pengurusan dokumen resmi, membayar pajak, dan mengikuti prosedur administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini dianggap rumit karena memerlukan kunjungan bolak-balik ke kantor PPAT, Kantor Pajak Pratama, serta Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan, dan Aset Daerah, serta BPN (Mujiburohman, 2018). Oleh karena itu, guna mengatasi masalah tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN memperkenalkan Program Prioritas Nasional, yakni Percepatan Sistem Pendaftaran Tanah Lengkap (PTSL) pada tahun 2016.

PTSL merupakan program pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan secara serentak dan mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang tidak terdaftar di wilayah desa maupun kelurahan atau nama lain pada tingkat tersebut. Hal ini sebagaimana pada pemberitaan yang dimuat oleh [Kominfo.go.id](http://Kominfo.go.id).

[Kominfo.go.id](http://Kominfo.go.id) - Melalui program PTSL ini, pemerintah menjamin kepastian hukum atau hak atas tanah milik masyarakat. PTSL ini merupakan inovasi pemerintah Kementerian ATR/BPN yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: pangan, sandang, papan, dan transportasi. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017 tentang PTSL dan Inpres Nomor 2 Tahun 2018.

Sumber : ([https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel\\_gpr](https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr) diakses pada tanggal 11 September 2023)

Berdasarkan berita diatas PTSL yang biasa dikenal dengan sertifikasi tanah adalah bentuk tanggung jawab pemerintah akan kekhawatiran selama ini untuk

menjamin kepastian kepemilikan tanah masyarakat serta perlindungan hukum. Penerapan Pajak PPh dan BPHTB Terutang merupakan salah satu inovasi dalam pelaksanaan PTSL. Ini menunjukkan keseriusan pemerintah dalam mempercepat proses pendaftaran tanah di Indonesia (Reska et al., 2024). Selain itu, masyarakat yang menerima sertifikat tersebut dapat menggunakannya sebagai bukti sah kepemilikan tanah dan dapat mempermudah proses jual beli tanah maupun digunakan untuk modal usaha yang efektif dan produktif dalam meningkatkan kesejahteraan. Seperti yang tertulis di berita Kominfo.go.id.

Kominfo.go.id - Menteri ATR/Kepala BPN, Sofyan Djalil, berharap bahwa program PTSL dapat menyumbangkan pada pembangunan yang merata di Indonesia. "PTSL ini diharapkan akan mempermudah pemerintah daerah dalam mengatur perkotaan. Kami juga bertekad untuk memastikan bahwa sertifikat tanah diberikan kepada mereka yang tepat, seperti nelayan, petani, dan masyarakat lainnya, agar mereka dapat meningkatkan kualitas hidup mereka," ujar Sofyan. Kembali ke tahun 2017, Kementerian ATR/BPN berhasil melakukan pengukuran atas tanah masyarakat sebanyak 5.2 juta bidang, melampaui target 5 juta yang telah ditetapkan. Keberhasilan ini tercapai berkat kerja sama antar kementerian, inovasi dalam pelayanan dan teknologi, serta partisipasi aktif dari masyarakat. Saat ini, dari total 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 51 juta bidang telah terdaftar. Sisanya, sekitar 79 juta bidang, menjadi target dalam kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).

Sumber : ([https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel\\_gpr](https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr) diakses pada tanggal 11 September 2023)

Karenanya, Kementerian ATR/BPN menjamin kehadiran tenaga juru ukur dan petugas PTSL yang berkualitas serta terampil dalam menjalankan program PTSL, mulai dari tahap sosialisasi, pendataan, pengukuran atau survei lokasi, Sidang Panitia A, Pengumuman dan verifikasi, hingga penerbitan sertifikat. Kementerian ATR/BPN tentu saja memastikan bahwa seluruh proses dilakukan dengan mudah, transparan, dan efisien. Dibandingkan dengan cara pendaftaran

tanah sporadis, pemerintah cenderung memilih untuk menggunakan cara pendaftaran tanah yang sistematis dalam pendaftaran tanahnya, karena jika dilakukan pendaftaran tanah secara sporadis maka target 1 juta bidang tanah hanya bisa selesai setiap tahunnya, yang berarti harus selesai 79 juta bidang tanah membutuhkan waktu 79 tahun. Sementara dengan bantuan melalui PTSL, target pendaftaran 79 juta bidang tanah bisa selesai pada tahun 2025 (Kominfo, 2018).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018. Penggantian ini dilakukan karena terdapat beberapa kendala dalam implementasinya, sehingga diperlukan perubahan pada substansi atau materi dengan penyesuaian pada regulasi yang mengatur pendaftaran tanah dan peraturan pertanahan lainnya dilakukan untuk memastikan bahwa pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat berhasil dilaksanakan di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Maksud dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, tujuannya adalah untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Hak atas Tanah Masyarakat. Pendekatan ini didasarkan pada prinsip-prinsip cepat, aman, merata, sederhana, adil, lancar, akuntabel, dan terbuka. Tujuannya adalah untuk memperbaiki taraf hidup dan

kemakmuran antar masyarakat serta ekonomi negara, sambil mengurangi dan mencegah sengketa serta konflik terkait pertanahan.

Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, merupakan suatu rangkaian langkah yang terorganisir untuk memastikan bahwa pendaftaran tanah dilakukan secara menyeluruh dan sah secara hukum. Berikut adalah narasi lengkap dari tahapan-tahapan tersebut:

Pertama-tama, proses ini dimulai dengan perencanaan, di mana strategi dan rencana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) disusun secara cermat. Tahap ini melibatkan penyusunan kerangka waktu, alokasi sumber daya, dan strategi implementasi. Setelah perencanaan, tahap berikutnya adalah penetapan lokasi. Pada tahap ini, ditentukan area atau lokasi yang akan menjadi fokus dari proses pendaftaran tanah sistematis tersebut. Kemudian, dilakukan tahap persiapan, yang mencakup segala hal yang diperlukan untuk mendukung pelaksanaan PTSL, termasuk sumber daya manusia, teknologi, dan peralatan yang diperlukan.

Tahap selanjutnya adalah penyusunan dan penugasan panitia adjudikasi PTSL dan tim tugas. Panitia ini akan bertanggung jawab mengawasi dan melaksanakan proses pendaftaran tanah. Selanjutnya, penyuluhan dilakukan untuk memberikan informasi kepada pemilik tanah dan masyarakat terkait proses PTSL, hak, dan kewajiban mereka. Langkah selanjutnya melibatkan pengumpulan data fisik serta data yuridis. Ini mencakup proses mengumpulkan informasi tentang tanah, baik dalam hal karakteristik fisik maupun aspek hukumnya. Setelah data

terkumpul, dilakukan penelusuran data hukum untuk memvalidasi hak. Proses ini menjamin validitas dan keabsahan hak atas tanah yang diajukan dalam proses pendaftaran. Langkah berikutnya adalah pengumuman informasi fisik dan hukum, beserta proses verifikasi. Informasi tentang tanah dan hak-haknya diumumkan secara terbuka dan diverifikasi. Dilanjutkan dengan konfirmasi konversi, validasi hak, dan penyerahan hak. Pada tahap ini, status tanah dikonversi, hak diakui, dan hak baru diberikan sesuai dengan hasil penelitian. Tahap pembukuan hak melibatkan pencatatan resmi dan sah nya hak atas kepemilikan tanah yang telah diperoleh. Setelah itu, dilakukan pembuatan sertifikat hak atas kepemilikan tanah sebagai tanda resmi kepemilikan tanah yang diserahkan kepada pemilik setelah melewati semua proses tahapan.

Proses selanjutnya adalah pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, di mana seluruh proses pendaftaran tanah secara rinci didokumentasikan dan hasilnya diserahkan kepada pemilik tanah. Terakhir, proses ini ditutup dengan pelaporan resmi mengenai seluruh pelaksanaan PTSL kepada instansi terkait atau pihak yang berwenang. Melalui serangkaian langkah ini, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan dengan cermat dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan di seluruh bagian Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk di Kabupaten Sidoarjo. Pada tahun ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sidoarjo memastikan sebanyak 25 desa di kawasan delta tersebut akan melaksanakan



Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sesuai dengan informasi yang disampaikan oleh (Mentari Khatulistiwa, 2023).

Mentari Khatulistiwa.id - Informasi ini disampaikan Humas BPN Sidoarjo, Irman Tanoe ketika ditemui di kantornya, Rabu (08/02/2023) sore tadi. "Target kami ada 25.517 bidang di 25 Desa yang akan disertifikatkan. Diantaranya Desa Tropodo, Semampir, Sedati Gede, Watu Golong, Buncitan, Sidomulyo, Tambak Cemandi, Terung Kulon, Bangah, Sidokerto, Gemurung, Banjarkemantren, Punokawan, Kemiri, Kedungturi, Waru, Prasung, Dukuh Tengah, Kureksari, Gilang, Sambi Buluh, Sidokepong, Dukuh Sari, Sumpat dan Suko," ungkapnya.

Sumber : (<https://mentari Khatulistiwa.id/2023/02/09/daftar-25-desadi-sidoarjo-laksanakan-pts12023/#:~:text=Diantaranya%20Desa%20Tropodo%2C%20Semampir%2C%20Sedati,Sumpat%20dan%20Suko%2C%E2%80%9D%20ungkapnya> diakses pada tanggal 11 September 2023)

Berdasarkan pemberitaan di atas, pemerintah daerah Sidoarjo juga telah mengeluarkan beberapa kebijakan terkait pelaksanaan PTSL di wilayah mereka. Salah satu kebijakan penting adalah Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 83 tahun 2017 tentang pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sidoarjo. Peraturan ini memberikan arahan dan pedoman bagi pemerintah daerah, BPN, dan masyarakat desa dalam melaksanakan program PTSL di Sidoarjo. Instruksi ini juga menekankan pentingnya partisipasi masyarakat desa dalam program PTSL dan memberikan insentif bagi masyarakat desa yang mendaftarkan tanah mereka.

Biaya PTSL tidak sepenuhnya gratis di Sidoarjo, berpedoman dengan ketentuan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 83 Tahun 2017 pasal 10 yang mengatur bahwa dalam hal ini pelaksanaan kegiatan persiapan PTSL dilakukan, peserta PTSL dibebankan biaya sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) untuk per bidang tanah dan dikelola oleh perwakilan peserta PTSL. Biaya tersebut digunakan

untuk untuk dokumen perolehan tanah pembuatan akta, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) menjadi beban peserta PTSL masing-masing.

Selain kebijakan pemerintah, PTSL di Sidoarjo juga membutuhkan dukungan dari berbagai instansi, termasuk BPN Sidoarjo, pemerintah desa, dan masyarakat desa. BPN Sidoarjo bertanggung jawab untuk mengumpulkan data dan informasi tentang tanah di Sidoarjo, serta memastikan bahwa data tersebut akurat dan terbaru. Pemerintah daerah Sidoarjo bertanggung jawab untuk memberikan dukungan dan insentif bagi masyarakat desa yang mendaftarkan tanah mereka. Sedangkan masyarakat desa bertanggung jawab untuk memahami dan mengikuti prosedur pendaftaran tanah yang telah ditetapkan.

Seperti halnya program pemerintah lainnya, PTSL di Sidoarjo juga menghadapi beberapa hambatan dan tantangan. Salah satu hambatan utama adalah kurangnya kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam program PTSL. Beberapa masyarakat desa masih merasa ragu dan tidak percaya dengan program PTSL, sehingga mereka enggan untuk mendaftarkan tanah mereka. Selain itu, beberapa masyarakat desa juga mengalami kesulitan dalam mengumpulkan dokumen dan informasi yang diperlukan untuk mendaftarkan tanah mereka (Lika & Sholichah, 2020).

Untuk menghadapi rintangan dan tantangan yang muncul dalam pelaksanaan PTSL di Sidoarjo, diperlukan upaya yang terus-menerus dari berbagai pihak. Pemerintah daerah Sidoarjo dapat meningkatkan sosialisasi dan edukasi tentang program PTSL kepada masyarakat desa, serta memberikan insentif yang lebih besar

bagi masyarakat desa yang mendaftarkan tanah mereka. BPN Sidoarjo bisa memperbaiki kualitas data dan informasi mengenai tanah di wilayah tersebut, serta mempercepat proses verifikasi data. Sedangkan masyarakat desa dapat meningkatkan partisipasi mereka dalam program PTSL dengan mengikuti prosedur pendaftaran tanah yang telah ditetapkan. Berikut daftar desa di Sidoarjo pada tahun 2023 yang melaksanakan Program PTSL.

**Tabel 1. 1 Daftar Desa PTSL Tahun 2023**

DAFTAR DESA PTSL TAHUN 2023				
NO.	DESA	KECAMATAN	TARGET	SERTIPIKAT YANG DISERAHKAN
1.	BERBEK	WARU	975	975
2.	WARU	WARU	851	851
3.	KUREKSARI	WARU	348	348
4.	TROSOBO	TAMAN	1458	1458
5.	SIDODADI	TAMAN	1664	1664
6.	SAMBIBULU	TAMAN	1407	1407
7.	KEDUNGTURI	TAMAN	610	610
8.	GILANG	TAMAN	1214	1214
9.	SUMPUT	SIDOARJO	619	619
10.	SUKO	SIDOARJO	1669	1669
11.	GEBANG	SIDOARJO	458	458
12.	KEMIRI	SIDOARJO	722	722
13.	TAMBAKCEMANDI	SEDATI	469	469
14.	BUNCITAN	SEDATI	1066	1066
15.	SEDATIGEDE	SEDATI	1599	1599
16.	SEMAMPIR	SEDATI	522	522
17.	WATUGOLONG	KRIAN	2085	2085
18.	PONOKAWAN	KRIAN	886	886
19.	TROPODO	KRIAN	474	474
20.	TERUNGKULON	KRIAN	1901	1901
21.	JERUKGAMPING	KRIAN	921	921

Sumber : data BPN Sidoarjo, 2024

Pada tahun 2023, berbagai desa di Kabupaten Sidoarjo menjadi target PTSL, dengan target dan pencapaian yang beragam. Salah satu desa yang menonjol adalah

Desa Gilang di Kecamatan Taman. Desa Gilang berhasil mencapai target sertifikasi sebanyak 1214 bidang tanah, yang semuanya telah berhasil diserahkan kepada pemiliknya. Dalam pelaksanaan program PTSL di Desa Gilang masih menghadapi berbagai kendala dan hambatan seperti yang disampaikan oleh Bapak Bakhruddin Alim selaku Sekretaris Desa Gilang sebagai berikut:

“Tentu, ada beberapa kendala, terutama dalam hal koordinasi jadwal dan alokasi sumber daya. Terkadang, ada ketidaksesuaian waktu antara tim kami di desa dan tim dari Kantor Pertanahan. Namun, kami berusaha mengatasinya dengan rapat koordinasi yang lebih sering dan menggunakan teknologi untuk pemantauan.”(wawancara pendahuluan tanggal 9 Oktober 2023)

Fokus pada aspek organisasi dalam implementasi PTSL di Desa Gilang sangat penting untuk memastikan keberhasilan program. Dengan struktur tim yang jelas, alokasi sumber daya yang tepat, koordinasi yang baik, peningkatan kapasitas, dan pengawasan yang ketat, program PTSL dapat berjalan dengan efektif dan efisien, sehingga masyarakat Desa Gilang dapat segera mendapatkan sertifikat tanah yang sah. Organisasi menyediakan fondasi yang diperlukan untuk memastikan bahwa kebijakan dapat dijalankan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Pelaksanaan program PTSL ini diawali dengan penyuluhan oleh BPN Sidoarjo beserta Kejaksaan, Kepolisian di Balai Desa Gilang pada tanggal 20 Februari 2023. Panitia Program PTSL ini terdiri dari 9 orang beserta ketua, dimana panitia ini berasal dari tokoh masyarakat di Desa Gilang.



**Gambar 1. 1 Penyuluhan PTSL di Desa Gilang**  
 Sumber : data Desa Gilang, 2023

Adapun kendala yaitu pada waktu penyuluhan dihadiri oleh beberapa toko masyarakat seperti kepala RT dan RW yang berada di Desa Gilang, sehingga penyebaran informasi yang diterima masyarakat masih kurang, akhirnya mengakibatkan masyarakat percaya dan tidak percaya adanya program PTSL ini. Hal ini juga disampaikan oleh Bapak Bakhrudin Alim selaku Sekretaris Desa Gilang sebagai berikut:

“Ya, meskipun sosialisasi sudah dilakukan, masih ada beberapa warga yang mungkin belum sepenuhnya memahami manfaat jangka panjang dari sertifikat tanah. Beberapa juga merasa skeptis terhadap proses birokrasi. Kami berupaya memberikan edukasi lebih lanjut melalui workshop dan pelatihan tambahan.” (wawancara pendahuluan tanggal 9 Oktober 2023)

Aspek interpretasi dalam implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Gilang sering kali menjadi krusial karena memerlukan penyesuaian dan pemahaman yang mendalam mengenai aturan kebijakan ke dalam tindakan operasional yang spesifik. Sosialisasi menjadi kunci sukses implementasi PTSL. Dengan komunikasi yang efektif, masyarakat menjadi lebih paham dan siap berpartisipasi dalam program ini.

Mayoritas masyarakat Desa Gilang memiliki tanah, akan tetapi masih banyak diantara tanah tersebut tidak memiliki sertifikat tanah. Selain itu terdapat masyarakat yang tidak memiliki surat asli, hal ini dikarenakan pada dasarnya tanah tersebut kebanyakan adalah warisan adat atau orang tua. Disampaikan oleh Bapak Bakhrudin Alim selaku Sekretaris Desa Gilang sebagai berikut:

“Setiap tahapan, mulai dari pendataan awal hingga penyerahan sertifikat, berjalan dengan sistematis dan sesuai dengan peraturan. Kami sangat senang karena bisa mencapai target yang ditentukan. Namun, kami juga menyadari bahwa setelah sertifikat diterbitkan, ada tantangan dalam memanfaatkan sertifikat tersebut untuk keperluan seperti akses kredit.”(wawancara pedahuluan tanggal 9 Oktober 2023)

Aplikasi merujuk pada bagaimana kebijakan diterapkan di lapangan. Ini termasuk proses pendaftaran, verifikasi, hingga penyerahan sertifikat. Proses pemantauan dan evaluasi yang efektif juga merupakan bagian dari aplikasi. Ini memastikan bahwa setiap langkah dalam pelaksanaan PTSL berjalan sesuai dengan rencana dan tujuan yang telah ditetapkan. tantangan mungkin masih ada dalam proses tindak lanjut setelah sertifikat diterbitkan. Misalnya, bagaimana warga memanfaatkan sertifikat tersebut untuk mengakses kredit atau investasi lain mungkin tidak merata. Ada kemungkinan bahwa sebagian warga tidak memiliki pengetahuan atau akses untuk menggunakan sertifikat mereka secara maksimal. Hal ini termuat dalam berita

Dengan menganalisis keberhasilan Desa Gilang melalui tiga aspek ini, diharapkan dapat ditemukan faktor-faktor kunci yang dapat diterapkan di desa-desa lain untuk mencapai kesuksesan serupa dalam implementasi PTSL. Kepemilikan sertipikat hak atas tanah melalui PTSL bukan hanya soal status, tetapi juga kunci akses ke berbagai layanan dan fasilitas. Masyarakat dapat menggunakan sertipikat

mereka sebagai dasar untuk mengakses perizinan usaha, pembiayaan, dan berbagai program pemerintah lainnya. Ini membuka peluang baru untuk meningkatkan kesejahteraan dan menggali potensi pembangunan wilayah (A. Kurniawan et al., 2020).

Terkait pembahasan mengenai implementasi Program PTSL dalam penelitian terdahulu milik (Lika & Sholichah, 2020) yang berjudul Implementasi Kebijakan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Ddi Desa Medaeng Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyelidiki pelaksanaan kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan kebijakan PTSL di Waru, Kabupaten Sidoarjo, khususnya di Desa Medaeng, saat ini baru mencapai tahap pendaftaran. Oleh karena itu, belum dapat disimpulkan apakah implementasi kegiatan PTSL ini berhasil atau tidak karena masih berada pada tahap pendaftaran, dan faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaannya di Waru, Kabupaten Sidoarjo, masih perlu dipertimbangkan. Kebaharuan dari penelitian ini menggali lebih dalam tentang pelaksanaan kebijakan PTSL, termasuk bagaimana kebijakan tersebut dirancang, sosialisasi kebijakan kepada masyarakat, dan bagaimana respons awal masyarakat terhadap kebijakan tersebut. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap dan detail mengenai keberhasilan atau kegagalan implementasi PTSL terhadap pelaksanaannya, sehingga dapat memberikan rekomendasi yang lebih tepat untuk meningkatkan program PTSL di masa depan.

Kepastian hukum yang diberikan oleh PTSL tidak hanya memberikan rasa aman, tetapi juga dapat meningkatkan nilai properti. Tanah yang memiliki status

kepemilikan yang jelas dan sah cenderung lebih bernilai di pasar. Inilah investasi masa depan yang dapat membawa dampak positif pada keuangan masyarakat. Dengan kepemilikan tanah yang jelas, risiko terjadinya konflik tanah dapat berkurang. Pendaftaran tanah yang sistematis melalui PTSL membantu menyelesaikan sengketa dan meningkatkan kedamaian di masyarakat, menciptakan lingkungan yang stabil dan harmonis. Dengan semua keuntungan ini bersama-sama, PTSL menciptakan lingkungan yang lebih stabil, berkeadilan, dan memberikan dukungan bagi perkembangan ekonomi dan sosial masyarakat.

Masyarakat Desa Gilang sangat berharap dengan program PTSL ini karena dapat membantu masyarakat mendapatkan haknya atas tanah. Meskipun menghadapi beberapa hambatan dan tantangan, program ini dapat berhasil jika didukung oleh berbagai pihak, termasuk pemerintah daerah, BPN, dan masyarakat desa. Dengan dukungan yang kuat dan upaya yang terus-menerus, Program PTSL di Desa Gilang Kabupaten Sidoarjo ini harapannya dapat menjadi contoh teladan positif untuk pelaksanaan program serupa di wilayah lain di Indonesia.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Sertifikasi Tanah Di Desa Gilang Kabupaten Sidoarjo”.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengenai Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Sertifikasi Di Desa Gilang Kabupaten Sidoarjo



#### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Bagi peneliti

Penelitian ini dilaksanakan sebagai persyaratan untuk mendapatkan gelar sarjana dari Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperluas pengetahuan mengenai pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Gilang, Kabupaten Sidoarjo.

2. Bagi Universitas Pembangunan nasional “Veteran” Jawa Timur

Penelitian ini bermanfaat sebagai pendukung pendidikan dan sebagai bahan perbandingan untuk penelitian masa depan yang serupa

3. Bagi Instansi

Harapannya, Penelitian ini dapat menjadi kontribusi pemikiran dan wawasan yang berguna sebagai masukan untuk pengembangan dan peningkatan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).