

**PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI WILAYAH KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

Tohadi

Dosen Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jalan Surya Kencana No.1 Pamulang, Tangerang Selatan
e-mail: moh_tohadi@yahoo.com

Dwi Kusumo Wardhani

Dosen Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jalan Surya Kencana No.1 Pamulang, Tangerang Selatan
e-mail: dkusumowardhani07@gmail.com

Frieda Fania

Dosen Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jalan Surya Kencana No.1 Pamulang, Tangerang Selatan
e-mail: friedafania@gmail.com

ABSTRAK

Politik hukum pendaftaran tanah pada masa pemerintahan Joko Widodo (Presiden Jokowi) telah menargetkan pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia telah tersertifikasi, dan memprioritaskan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mendapatkan pelayanan sertifikasi tanah tanpa biaya melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini bertujuan untuk menjawab dan mendeskripsikan bagaimana Pengaturan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah Jakarta Selatan dan Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah Jakarta Selatan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis (*socio-legal research*) dengan menggunakan data sekunder yaitu: UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah RI. Sedangkan untuk data primer adalah hasil wawancara dari pejabat Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Kantor Pertanahan Jaksel) dalam melaksanakan PTSL di wilayah Jakarta Selatan berjalan dengan baik. Dari sisi kebijakan dan pengaturan sudah menunjukkan kesesuaian dengan apa yang menjadi kebijakan dan pengaturan PTSL pemerintahan Jokowi. Yaitu dalam rangka percepatan PTSL dengan memberikan fasilitasi kemudahan proses/prosedur dan kebijakan pembiayaan/fiskal dalam penyelenggaraan PTSL. Namun dalam praktek pelaksanaan di lapangan, PTSL di wilayah Jakarta Selatan masih belum optimal. Hal ini terlihat dari ditemukannya kendala-kendala di lapangan baik berupa sumber daya manusia, anggaran maupun sisi teknisnya.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, PTSL, Kantor Pertanahan Jaksel

ABSTRACT

The legal politics of land registration during the reign of Joko Widodo (President Jokowi) was approved in 2025, all land in Indonesia has been certified, and prioritizing Low-Income Communities (MBR) to obtain land certification services through Complete Systematic Land Registration (PTSL). This study provides answers and describes how the arrangement and implementation of a Systematic Complete Land Registration (PTSL) in the South Jakarta region and Factors influencing the implementation of a Systematic Complete Land Registration (PTSL) in the South Jakarta region.

This research is a sociological legal research (social-legal research) using secondary data, namely: Law no. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA); PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration; Minister of ATR Regulation / Head of BPN No. 12 of 2017 concerning Complete Systematic Land Registration Acceleration, and Presidential Instruction (Inpres) No. 2 of 2018 concerning the Acceleration of Complete Systematic Land Registration in the Entire Territory of the Republic of Indonesia. Whereas for primary data are the results of interviews from South Jakarta Administrative City Land Office officials.

The results showed that the Land Office of the South Jakarta Administration Office (South Jakarta Land Office) in the implementation of PTSL in the South Jakarta area went well. In terms of policies and regulations, conformity has been determined according to the policies and regulations of the PTSL Jokowi administration. Namely in the framework of accelerating PTSL by providing facilitation / policy processes and financing / financial policies in the implementation of PTSL. But in practice in the field, PTSL in the South Jakarta region is still not optimal. This can be seen from the discovery of transportation planning in the field both consisting of human resources, budget and technical side.

Keywords: *Land Registration, PTSL, South Jakarta Land Office*

PENDAHULUAN

Sejak tahun 1980-an, pemerintah Indonesia telah mempromosikan program sertipikasi tanah (PST) sebagai strategi nasional untuk memfasilitasi pembangunan nasional. Promosi ini telah dilakukan dengan menyusun program nasional seperti Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) pada tahun 1981 dan Layanan Rakyat Untuk Sertipikasi Tanah (LARASITA) di tahun 2006, yang diluncurkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memfasilitasi PST di daerah perkotaan dan pedesaan di Indonesia. [1]

Dalam tiga tahun terakhir (2014-2017), pemerintah Indonesia di era presiden Joko Widodo semakin aktif mempromosikan PST di Indonesia. Birokrasi yang mahal dan tidak efektif telah diperbaiki agar dapat mencapai target pemerintah untuk menerbitkan 60 juta sertipikasi tanah pada tahun 2021. Presiden Joko Widodo (Presiden Jokowi) juga berjanji bahwa pemerintah akan “memberi sertifikat tanah kepada masyarakat setiap hari,” dan “akan memantaunya dengan saksama”. [2] Presiden Jokowi menargetkan pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia sudah tersertipikasi. [3]

Kebijakan Presiden Jokowi dalam pendaftaran tanah tersebut dinamakan dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengatur PTSL ini dengan menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bahkan Presiden Jokowi telah mengeluarkan Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Seluruh Wilayah RI. Peraturan terbaru mengenai PTSL diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

PTSL sejatinya merupakan pendaftaran tanah secara sistematis, yang diutamakan karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. [4]

Di DKI Jakarta sebagai ibu kota negara dan barometer bagi wilayah-wilayah lain di Indonesia, banyaknya tanah yang belum

tersertipikasi juga masih menjadi masalah yang mendapat perhatian pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Sofyan Djalil, data sampai akhir Juli 2016 sebanyak 292.655 bidang tanah atau sekitar 20,64 persen yang belum terdaftar secara resmi di wilayah DKI Jakarta. Untuk wilayah DKI Jakarta, dari 20,64 persen wilayah yang belum memiliki sertifikat, sebagian besar terdapat di wilayah Jakarta Timur yakni sekitar 119.527 bidang tanah, wilayah Jakarta Selatan sekitar 50.207 bidang tanah, wilayah Jakarta Utara dan Kepulauan Seribu sekitar 49.326 bidang tanah, wilayah Jakarta Pusat sekitar 38.886, dan Jakarta Barat sekitar 34.709 bidang tanah. Sementara untuk aset yang dimiliki oleh Pemprov DKI, tercatat sebanyak 5.600 bidang tanah, namun baru 2.800 yang bersertifikat. [5]

Sofyan memastikan proses sertipikasi akan diprioritaskan bagi aset pemerintah DKI Jakarta, tanah milik Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), lokasi perniagaan, perdagangan atau pergudangan yang akan mendukung kemudahan dan percepatan investasi.

Gubernur DKI Jakarta saat itu, Basuki Tjahaja Purnama, mendukung penuh langkah percepatan sertipikasi di DKI Jakarta dan berkomitmen untuk membebaskan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) khusus untuk bidang tanah yang bernilai Rp 2 miliar ke bawah, dan membayar sekitar Rp300 ribu untuk sertifikat. Pemerintah DKI Jakarta menganggarkan dana sebesar 89 M dalam APBD 2017 untuk melaksanakan sertipikasi bidang tanah di Jakarta bekerjasama dengan Kementerian ATR/BPN. [6]

Berdasarkan hal tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti, “Percepatan Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan”

BAHAN DAN METODE

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis (socio-legal research), yang melihat hukum sebagai gejala sosial yang bersifat empiris. Penelitian ini untuk mengungkap permasalahan-permasalahan yang ada dibalik pelaksanaan dan penegakan hukum. [7]

Sifat penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status suatu variabel atau tema, gejala atau keadaan yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan. [8] Dengan demikian, penelitian ini hendak mendeskripsikan pengaturan dan pelaksanaan pendaftaran tanah pada masa Presiden Jokowi khususnya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah Jakarta Selatan serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

B. Bahan/Materi atau Data Penelitian

Sebagai penelitian hukum sosiologis (socio-legal research), data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder sebagai tahap awal dan diperkuat dengan data primer atau data lapangan.

Data sekunder utama dalam penelitian, yaitu: UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah RI.

Sedangkan untuk data primer adalah hasil wawancara dari pejabat Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan.

C. Alat atau Teknik Pengumpulan Data

Data sekunder akan dikumpulkan menggunakan studi dokumen.[9] Sedangkan data primer dilakukan dengan wawancara di lapangan, yaitu melakukan wawancara terutama kepada pejabat Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan.

D. Analisis Data atau Analisis Hasil

Penelitian ini menggunakan analisis data atau analisis hasil secara kualitatif. Data-data kualitatif yang terkumpul dipisahkan-pisahkan menurut kategori masing-masing untuk kemudian ditafsirkan dalam usaha menjawab masalah penelitian.

Analisis diawali membedah Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Inpres No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah RI. Kemudian digali peraturan-peraturan di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan terkait PTSL, kemudian dipotret bagaimana pelaksanaannya di lapangan. Dari sini, akan ditarik faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan PTSL tersebut.

Model analisis, digambarkan dalam bagan.



HASIL

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Sofyan A. Djalil, menargetkan agar seluruh tanah di Jakarta akan memiliki sertifikat. “Diharapkan tahun ini seluruh tanah di Jakarta akan selesai disertifikatkan, kecuali bagi tanah yang masih sengketa, maka selesaikan terlebih dahulu sengketanya, atau yang masih bermasalah maka belum bisa diterbitkan. Adapun pengaturan mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), khususnya di wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sebagai berikut:

1. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh Wilayah Republik Indonesia,
2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,
3. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 08/KEP..31.74-100/I/2019 tentang Penetapan Lolasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap APBN Tahun 2019,

4. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 09/KEP..31.74-100/I/2019 tentang Penetapan Lolasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap APBD Tahun 2019,

5. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 25/KEP-31.74-100/I/2019 tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan-Kelurahan se Kecamatan Jagakarsa dan Pesanggrahan kota Administrasi Jakarta Selatan Sumber Dana Hibah APBD Tahun Anggaran 2019,

6. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 26/KEP-31.74-100/I/2019 tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan-Kelurahan se Kecamatan Pancoran, Cilanda, dan Pasar Minggu kota Administrasi Jakarta Selatan Sumber Dana Hibah APBD Tahun Anggaran 2019,

7. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 27/KEP-31.74-100/I/2019 tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan-Kelurahan se Kecamatan Kebayoran Baru, Tebet, dan Setia Budi kota Administrasi Jakarta Selatan Sumber Dana Hibah APBD Tahun Anggaran 2019,

8. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor : 28/KEP-31.74-100/I/2019 tentang Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan-Kelurahan se Kecamatan Mampang Prapatan dan Kebayoran Lama kota Administrasi Jakarta Selatan Sumber Dana Hibah APBD Tahun Anggaran 2019.

9. Petunjuk Teknis Bidang Yuridis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2019.

Petunjuk Teknis Bidang Yuridis PTSL yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan Kementerian ATR/BPN RI menyebutkan bahwa

Pelaksana Kegiatan PTSL bidang yuridis dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibawah kendali dan koordinasi, pembinaan, dan pengawasan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Menteri ATR/BPN c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan, termasuk PTSL yang dilaksanakan di wilayah Jakarta Selatan.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai pelaksana kegiatan pendaftaran tanah khususnya PTSL memiliki tugas sebagai berikut:

a. Bertanggungjawab terhadap pelaksanaan PTSL dilingkungan Kota Administrasi Jakarta Selatan,

b. Menyusun dan menetapkan jadwal pelaksanaan dan tahapan kegiatan di wilayah kerja Kantor Pertanahan Jakarta Selatan,

c. Membentuk dan menetapkan susunan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas Yuridis,

d. Melaporkan pelaksanaan PTSL secara berkala kepada Kepala Kantor Wilayah BPN,

e. Menandatangani Berita Acara penerimaan berkas dan warkah hasoil kegiatan PTSL dari Panitia Ajudikasi untuk disimpan sebagai arsip pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.

Panitia Ajudikasi PTSL yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan merupakan satuan organisasi yang jumlahnya disesuaikan dengan target yang akan diselesaikan dengan memperhitungkan jarak dan/atau wilayah kerja. Sedangkan Satuan Petugas Yuridis, adalah satuan organisasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan yang terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kemneterian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/Kelurahan, Perangkat RT/RW/Lingkungan, Organisasi Masyarakat, Bintara Pembina Desa, Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat, dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua Bidang Yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

Mengenai Kebijakan pelaksanaan PTSL ditingkat Pusat dan Provinsi DKI Jakarta yang dibebankan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah mengenai dana atau anggaran, karena ini program strategis, terdapat 2 (dua) sumber mata anggaran, yaitu anggaran yang berasal APBN untuk tingkat pusat dan APBD untuk beberapa wilayah di daerah, yaitu untuk wilayah DKI, Batam, dan Surabaya. Kebijakan yang dimaksud adalah dalam bentuk diluncurkannya daftar isian tingkat pusat yang mengatur biaya PTSL. Khusus untuk Pemerintah Provinsi DKI dalam bentuk hibah anggaran dari Dinas Cipta Karya pada Badan Pertanahan Nasional wilayah DKI. [10]

Kebijakan lain yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan adalah berupa aturan-aturan teknis dalam pelaksanaan PTSL yang dituangkan dalam Petunjuk Teknis (Juknis). Juknis ini adalah mengadopsi dari Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. [11]

Pelaksanaan PTSL di wilayah Jakarta Selatan adalah bebas biaya, artinya masyarakat tidak dikenai biaya sedikitpun. Biaya diambil dari dana hibah dan anggaran seperti sudah dijelaskan di atas, justru dengan anggaran APBD, pada tahun 2019, sedang diupayakan memberikan upah atau uang transport, pembelianmaterai, biaya pematokan, transport petugas kelurahan ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sebesar 150 ribu rupiah perorang. Dana ini juga berlaku di seluruh wilayah Pulau Jawa. Hal ini berdasarkan Surat Keputusan B (SKB) Menteri. [12]

Kebijakan selanjutnya adalah antara penyiapan infrastruktur dimana semua biayanya berasal dari APBD, antara lain pengadaan basecamp, pemasangan internet, pembelian komputer, dan pembelian Alat Tulis Kantor. Pencairan biaya APBD dilakukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang kemudian diberikan pada tiap-tiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu adapula pembentukan para pembina Tim, ada 4 (empat) tim, masing-masing Pejabat Eselon IV di Kantor Pertanahan Jakarta selatan menjadi pembina dalam rangka monitoring kegiatan. [13]

Dibentuk pula MSukape yaitu Manajer Support untuk kantor pertanahan, yang mengadopsi dari Tim Ajudikasi Pendaftaran

Tanah. Secara keseluruhan penanggung jawab program adalah Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, akan tetapi dalam hal teknis seperti percepatan dan lain-lain adalah menjadi tugas dan tanggung jawab MSukape, yang tugasnya adalah menetapkan jadwal, menetapkan tim kerja, menetapkan Surat Keputusan, menetapkan target dan pelaporan, yang memiliki jadwal setiap hari Senin sore untuk melakukan koordinasi, dan setiap Selasa rapat evaluasi PTSL dengan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, yang masih berlangsung hingga hari ini. [14]

Presiden Joko Widodo melalui Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 menginstruksikan kepada Menteri ATR/BPN untuk menyelenggarakan kegiatan PTSL dengan kriteria sebagai berikut:

1. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat,
2. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang hanya dicatat dalam buku tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan karena bidang tanah tersebut dalam keadaan sengketa atau berperkara di Pengadilan,
3. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang hanya didaftarkan dalam daftar tanah karena belum memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat yang disebabkan subyek atau obyeknya tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah pada kegiatan PTSL atau tidak diketahui keberadaannya.
4. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang obyeknya sudah terdaftar dan bersertipikat, baik yang sudah maupun belum dipetakan, namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, sehingga wajib dilakukan pemetaan ulang dalam peta PTSL.

Tahapan pelaksanaan PTSL di wilayah Jakarta Selatan adalah sebagai berikut:

1. Perencanaan, penentuan lokasi PTSL harus dilakukan pada tahap ini dengan memperhitungkan seluruh faktor yang menghambat maupun mendukung kelancaran pelaksanaan.
2. Penetapan Lokasi, yang harus dilampiri peta lokasi untuk digunakan sebagai peta kerja bagi pengumpul data fisik dan data yuridis.

*PROSIDING SEMINAR NASIONAL
Enhancing Innovations for Sustainable Development :
Dissemination of Unpam's Research Result*

3. Persiapan, Kepala Kantor Pertanahan wajib menyiapkan saran dan prasarana wajib pelaksana kegiatan PTSL, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya, dan alokasi anggaran

4. Melakukan identifikasi tentang Potensi K4 yaitu berasal dari bidang-bidang tanah terdaftar dengan kualitas data KW 4 (bidang tanah tidak terpetakan, Gambar Situasi/Surat Ukur spasial, tekstual dan buku tanah ada), KW 5 (bidang tanah tidak terpetakan, Gambar Situasi/Surat Ukur spasial tidak ada, tekstual ada, buku tanah ada). dan KW 6 (bidang tanah tidak terpetakan, Gambar Situasi/Surat Ukur spasial tidak ada, Tekstual tidak ada, dan buku tanah ada), Potensi K1, K2, dan K3 berasal dari bidang-bidang tanah yang belum terdaftar.

5. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas.

6. Penyuluhan: dilaksanakan secara efektif kepada seluruh masyarakat yang ada dalam 1 (satu) desa/kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi PTSL yang melibatkan aparat desa/kelurahan/kecamatan serta tokoh masyarakat.

7. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis, yang meliputi status tanah dan alat bukti hak atas tanah, riwayat kepemilikan atau penguasaan tanah, hubungan hukum antara subyek dan obyek serta hak-hak lain yang membebani di atasnya. Sedapat mungkin dilaksanakan bersamaan dengan data fisik.

8. Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak, dilakukan hanya sebatas pada kebenaran formal, karena kebenaran materiil adalah menjadi tanggung jawab peserta PTSL.

9. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis beserta pengesahannya, diumumkan selama 14 (empatbelas hari) di kantor panitia adjudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan ataupun tempat strategis lainnya, yang kemudian dibuat Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.

10. Selanjutnya dilakukan Penegasan konversi apabila alat bukti kepemilikan lengkap, pengakuan hak apabila alat bukti tidak lengkap atau tidak ada, dan pemberian hak apabila status tanahnya adalah tanah negara.

11. Yang terakhir adalah dilakukan pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan serta Pelaporan dimaan Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN yang menjadi penanggung jawabnya.

Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sendiri pada tahun 2016 akhir sebanyak 285ribu sertipikat, tahun 2017 ada penambahan 500 sertipikat, tahun 2018 target 40ribu dan yang berhasil diterbitkan sebanyak 18ribu sertipikat, sisanya adalah merupakan K3 yang merupakan berkas tidak lengkap dan bergulir menjadi target 2019, ketika peserta PTSL bisa melengkapi berkas maka diterbitkan sertipikat tanahnya. K3 bisa ditingkatkan menjadi K1 sepanjang lokasi itu memang dijadikan penlok (penetapan lokasi) PTSL sepanjang tahun anggaran. [15]

Pada akhir Maret 2019, sebanyak 2.650 sertipikat sudah diterbitkan baik yang K1 murni maupun K3 yang ditingkatkan menjadi K1. Target tahun 2019 sebanyak 80ribu sertipikat, target ini dua kali lipat dari tahun 2018. Untuk tahun 2020 belum ada petunjuk dari Presiden dan Kementerian ATR/BPN RI. [16]

Program PTSL yang dilaksanakan diseluruh wilayah Indonesia, khususnya di wilayah Jakarta untuk mendapatkan data selengkap mungkin mengenai seluruh bidang tanah yang sudah terpetakan, teridentifikasi, terinventarisasi baik itu aset masyarakat maupun aset instansi dan lain sebagainya. Sehingga tercapailah *One Map Policy*. [17]

Partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan PTSL di wilayah Jakarta Selatan seperti dijelaskan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah BPN Jaksel adalah masyarakat menyambut dengan sangat antusias dan optimis, karena semua itu untuk tujuan masyarakat itu sendiri, yang salah satunya yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup yang lebih baik. Akan tetapi dalam implementasinya banyak timbul permasalahan sehingga memperlambat pekerjaan bahan tidak dapat dilaksanakan, terkait berkas yang tidak lengkap. BPN Jaksel mengupayakan mendirikan Basecamp yang tujuannya untuk mengakomodir kebutuhan pemohon/masyarakat dalam melengkapi berkas-berkas untuk pelaksanaan PTSL. [18]

*PROSIDING SEMINAR NASIONAL
Enhancing Innovations for Sustainable Development :
Dissemination of Unpam's Research Result*

Kendala selanjutnya, apabila semua masyarakat turun langsung ke basecamp, mendatangi para petugas juga tidak akan efektif dan efisien. Maka dari itu akan lebih baik melalui koordinator-koordinator ditingkat RT ataupun RW. Tinggal bagaimana melakukan maintenance termasuk pemberian fee/uang akomodasi ke pihak RT/RW tersebut. Proses PTSL yang dilakukan sampai akhir sampai dengan siapnya sertipikat yang akan dibagikan, tidak serta merta permasalahan selesai sampai disitu. Kendalanya adalah mengenai penyerahan sertipikat, karena menunggu petunjuk dari Presiden. Sertipikatnya sudah jadi, tetapi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan belum bisa mengambilnya. Sertipikat yang jumlahnya diatas 2000 sertipikat, maka akan diserahkan oleh Walikota, Untuk Gubernur bila jumlahnya diatas 3000 sertipikat, dan diserahkan oleh Presiden RI jika jumlahnya diatas 5000 sertipikat. [19]

Di BPN Jakarta Selatan, penyerahan sertipikat oleh Presiden Joko Widodo sudah dilaksanakan dua kali, yaitu pada Tahun 2018 di Lapangan Ayani, Kebayoran Lama, diserahkan sebanyak 5000 sertipikat, dan yang kedua di GOR Ragunan. Untuk tahun 2019, sertipikat yang belum diserahkan pada akhirnya dapat diambil sendiri oleh masyarakat di Loker BPN Jakarta Selatan. Dari Pelaksanaan PTSL, BPN Jakarta Selatan mendapatkan penilaian IKM (Indeks Kepuasan Masyarakat) tertinggi se Indonesia. [20]

Berbagai upaya dan kebijakan terkait pelaksanaan PTSL di wilayah administrasi Jakarta Selatan telah dilaksanakan secara maksimal. Manager MSSukape berharap, berbagai kebijakan tersebut bisa dibarengi dengan perhatian terhadap para pegawai BPN Jakarta Selatan, khususnya terkait dengan jam lembur. Upaya sosialisasi kepada masyarakat juga rutin dilaksanakan, kemudian publikasi dan penyampaian informasi kepada wartawan-wartawan wilayah Jakarta Selatan. Hal-hal diatas terkait dengan aturan-aturan perombakan dari Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 6 tahun 2018. [21]

Apabila sosialisasi secara berkala sudah dilaksanakan dan dirasa masih belum maksimal, maka dilakukan jemput bola, dimana petugas PTSL BPN Jakarta Selatan mendatangi Kepala RT dan Kepala RW

terkait untuk, dan biasanya dilaksanakan pada malam hari. Mengingat masyarakat pada umumnya di siang hari sibuk bekerja dan beraktivitas. Akan lebih baik jika dibuatkan basecamp di tiap-tiap Kelurahan sehingga bisa melakukan koordinasi 24 jam, akan tetapi akan menimbulkan biaya dan pengeluaran yang tentu saja memberatkan masyarakat. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sempat memberikan kebijakan dengan menggunakan aset-aset Pemprov yang sudah tidak terpakai atau kosong untuk dapat digunakan sebagai basecamp, akan tetapi sampai sejauh ini belum terealisasi. [22]

Pelaksanaan PTSL yang sudah berjalan tidak serta merta mulus begitu saja, beberapa catatan terhimpun mengenai sengketa, konflik dan perkara yang ditimbulkan dari PTSL. Sebagian besar berupa Perkara yang diselesaikan melalui ranah Litigasi. Perkara-perkara tersebut memang sengaja "dijadikan" dalam bentuk gugatan. Contoh yang paling sering terjadi adalah Buku Tanah sudah diterbitkan dan ditandatangani padahal belum ada nama yang tertera, kemudian untuk sertipikat, tidak ditandatangani namun hanya dicetak dan lagi-lagi tanpa nama. Untuk sengketa, sepanjang pelaksanaan PTSL tidak menabrak aset, dalam hal ini aset-aset yang dimiliki oleh instansi/lembaga/badan, maka tidak akan terjadi sengketa. [23]

Yang harus diwaspadai adalah mengenai waris. Waris itu benar-benar harus diketahui Lurah dan jajarannya, lain halnya kalau memang ada Oknum yang sengaja memalsukan berkas dan dokumen. Prinsip kehati-hatian harus ditegakkan khususnya mengenai pembagian tanah waris, upaya tidak ada sengketa di kemudian hari. Pastikan semua ahli waris mengetahui dan turut menandatangani semua dokumen yang dibutuhkan dalam pelaksanaan PTSL. [24]

Berbicara mengenai pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan PTSL di wilayah Jakarta Selatan, selain petugas dari kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan juga masyarakat sebagai pemohon, yaitu pihak dari Kantor kelurahan yang sangat memegang peranan penting mengenai khususnya mengenai penyimpanan riwayat tanah di daerah yang bersangkutan. Kemudian jajaran Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota ikut mendukung pula suksesnya pelaksanaan PTSL. Kantor Pajak,

Dinas Cipta Karya juga ikut terlibat karena yang berperan memegang kendali keuangan yang diambil dari APBD. Dan instansi-instansi lain ikut terlibat dalam PTSL manakala ada asset-asset yang berdekatan letaknya bahkan tumpang tindih dengan lokasi PTSL, sehingga dibutuhkan koordinasi lebih lanjut. [25]

Terkait oknum yang meminta pungutan-pungutan liar dari masyarakat/pemohon sejauh ini sudah ditindaklanjuti oleh Inspektorat Provinsi/ Direktorat Provinsi dengan memanggil semua pelaksana PTSL di daerah. Dari tingkat RT RW, dan dilakukan survey ke masing-masing masyarakat. Tindakan yang melanggar peraturan termasuk melakukan sosialisasi mengatasnamakan Petugas Kantor Pertanahan dengan memungut biaya sosialisasi, padahal semuanya gratis. [26]

Sertipikat hak atas tanah yang menjadi muara dari pelaksanaan PTSL diterbitkan dengan sebelumnya mengecek alas hak yang melekat pada bidang-bidang tanah yang bersangkutan. apabila tanahnya adalah tanah Negara ataupun dari tanah Adat (girik/letter C), maka diterbitkan sertipikat hak milik. [27]

Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Wilayah Jakarta Selatan

Latar belakang pelaksanaan PTSL khususnya di wilayah Jakarta Selatan adalah masih banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar dan bersertipikat. Pensertipikatan tanah merupakan kewajiban untuk mendapatkan kepastian hukum yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Faktor-Faktor yang melatarbelakangi pelaksanaan PTSL di wilayah Jakarta Selatan terbagi menjadi 2 (dua), yaitu faktor pendukung dan faktor penghambat. Faktor-faktor pendukungnya antara lain:

1. Tersedianya Sumber Daya Manusia yang cukup memadai,
2. Infrastruktur peralatan.
3. Adanya dana hibah.

Faktor pendukung tersebut walaupun sudah tersedia, dalam praktiknya masih banyak mengalami kekurangan. Contohnya sumber daya manusia yang ada sangat dikuras

waktunya untuk menyelesaikan target PTSL. Adanya *overtime* yang tidak dihitung sebagai tambahan gaji. SDM sendiri utk PTSL di wilayah Jakarta Selatan terbagi menjadi dua, ASN sebanyak 68 orang, dan PTT sebanyak 91 orang. 20 orang ASN merupakan panitia adjudikasi merangkap petugas pelaksanaan yuridis dan fisik. Untuk gaji PTT, semua biaya adalah dari APBD, dimana APBD sampai hari ini belum muncul belum nangkring di rekening kanwil. gaji dirapel dibulan april 2019. ini ya itu sementara ini anggaran masih tambah sula, bagaimana caranya harus tetap ada. [28]

Disamping dari faktor pendukung terdapat pula faktor penghambat. Faktor penghambatnya antara lain pemberkasan dari masyarakat tidak lengkap, khususnya dari segi data yuridis. Rata-rata pemahaman saat ini di masyarakat PTSL tahun sekarang tinggal sisa-sisa tanah, terus muncul pertanyaan untuk rakyat miskin bagaimana apabila yang terjadi bukti jual beli tanahnya telah ditukar kuda (misal), ini tentu akan menyulitkan pembuktian. Sehingga di 2018 itulah terdapat terobosan kebijakan yg ampuh yaitu ketika seseorang tidak dapat membuktikan perolehan tanah sama sekali dan tidak ada bukti, maka cukup membuat surat pernyataan penguasaan fisik sporadis yg disaksikan 2 (dua) orang saksi yang bukan dari keluarga. Kebijakan internal dari kelurahan tersebut bisa dianggap membatasi rezeki PPAT karena pembuktian kepemilikan tanah bisa dilakukan tanpa jual beli, tanpa hibah tanpa waris di hadapan PPAT, semua cukup membuat surat pernyataan. Lurah mendapat surat dari Gubernur, khusus PTSL tidak boleh mengeluarkan surat tidak sengketa, dilarang buat surat riwayat tanah dan atau surat rekomendasi, jadi berbekal fisik sporadik penerima sertipikat bertanggung jawab secara pidana dan perdata tidak melibatkan BPN dan kelurahan dan petugas terkait. Jadi saat ini dengan bukti PBB dan rekening listrik sudah bisa diproses, selama betul orang itu dikenal dan bisa memenuhi syarat yang dimintakan, ada pengecekan ke lapangan itu dan verifikasi, pemeriksaan tanah, dan difoto. Kebijakan itu termasuk kebijakan terobosan Pemda. [29]

Selain itu untuk BPN terobosannya adalah Permen 6/2018 yakni adanya surat edaran dari dirjen terkait penggunaan materai, yang awalnya kegiatan PTSL ada banyak formulir

yg harus diisi oleh pemohon yaitu ada 8 formulir, harus diisi dan ditempel materai. Sekarang terobosannya digabung menjadi 1 formulir, menjadi 1 materai, termasuk terobosan dan irit dalam penggunaan materai. [30]

Selain faktor penghambat di atas ada pula hambatan lain yaitu tanah-tanah yang sudah terbit hasil konversi langsung, yakni berupa sertipikat hak milik lama, tapi ada kejanggalan yakni sertipikat ada atas nama A tapi fisik dikuasai orang lain atas nama B. Kondisi itu di Rawajari, Cipete, di dalamnya ada masyarakat di mana mereka bayar PBB atas nama yang menempati tanah tersebut, sudah dipecah-pecah, dan dari PBB pun longgar terhadap kondisi ini. [31]

Kemudian ada juga kendala berupa kondisi tanah-tanah instansi pemerintah, paling terbanyak adalah tanah TNI kemudian ada juga daerah Pancoran Kalibata Cikoko adalah tanah perindustrian, tanah Depkes dan Kodam yaitu sekitar Srengseng Sawah, yang mana dulunya adalah rumah penghuni kusta jadi dulu diserahkan kepada Depkes, itu tempat karantina pasien sakit kusta. Kemudian jaman PKI kan banyak penyerobotan tanah oleh oknum-oknum, dan si oknum ini minta tolong TNI untuk menjadi pengaman, sampai sekarang tanah tersebut diakui sebagai aset Kodam sebagian dan sebagian besar di-HaKKI dan ditempati masyarakat. Padahal tanpa bukti awal, tapi lalu masalah ini dibawa demo ke DPRD, dll. Setelah itu PBBnya malah diterbitkan. [32]

Kendala lainnya lagi yaitu BPHTB, tidak sinkron antara sertipikat tanah yang gratis dari Jokowi dengan kebijakan perpajakan. BPHTB itu dihitung berdasarkan tanggal diterbitkannya SK hak atau risalah, jika keterlambatan 6 bulan tidak dikenakan pengurangan 75 persen jadi 100 persen dan dikenakan denda 2 persen /bulan, kendala yang timbul yang K3 kan risalah baru keluar Juni, dan sertipikat mau diselesaikan tahun ini, lalu kondisi ini bagaimana?

Kemudian terhadap tanah-tanah yang tidak kena BPHTB dibawah 2 milyar pengurusannya untuk mendapatkan SK nihil sulit. Kendala lain, terkait PBB tanah-tanah dibawah 1 milyar tidak dikenakan biaya PBB tetapi tahun 2019 NJOP sudah naik hampir menjadi 2 milyar. Kondisi ini menjadi membingungkan, karena dikasih keringanan untuk gratis PTSL tapi ditimpa dari aturan atas lagi, harusnya menyeluruh,

terkait PTSL dipermudah semuanya hingga ke perangkat aturannya. [33]

Demikian juga kotapraja, tanah desa, yaitu daerah Pasar Manggis yang banyak belum diserahkan sertipikatnya, bayar 20 persen, sekitar 100-250 jutaan sekarang 500 juta harganya, serta banyakan orang-orangnya itu orang pasar.

Ada lagi terkait penguasaan intansi termasuk tanah PT KAI. Manggarai, bantaran kali sda, itu K3 tidak keluar karena bantaran kali. Prosesnya udah sampai DPRD krekom ke Gubernur, Gubernur belum mengeluarkan aturan apapun, masyarakat tidak terima dan akhirnya ke BPN, bukti ada, kepemilikan PBB. Sebenarnya kalau sudah jadi penetapan lokasi (penlok) PTSL, tidak masalah, sayangnya penlok tidak ada dan disinyalir belum jelas menjadi aset, karena ada surat begitu jadi BPN tidak berani menginjaklanjuti. [34]

Hambatan lainnya yakni pemohon sering tidak ada di tempat ketika dilakukan pengukuran. Atau menyerahkan berkasnya kepada tim yuridis. Sekarang ini tim fisik dan tim yuridis datang bareng, di mana yang satu mengukur dan yang satu lagi minta data dan wawancara. Sehingga tim pemohon itu, foto langsung di sana lalu ke BPN itu sudah tidak ada istilah mengawinkan berkas lagi. Berkas sudah 'dikawinkan' di lapangan, 22tinggal jadi di BPN. Ini menyulitkan tim saat pemohon sering tidak ada di tempat ketika dilakukan pengukuran. [35]

Oleh karena itu ditempuhlah juga kebijakan Kakanwil dengan gerakan Gemapatas (Gerakan Pemasang Tanda Batas) di seluruh DKI. Tetapi Gemapatas ini kan hanya bisa di depannya saja, petugas BPN tidak mungkin ke belakang rumahnya itu, apalagi jika tidak ada orang di rumah. Kalau mengukur itu kan untuk mendapatkan titik-titiknya perlu masuk ke dalam rumah, kamar-kamar, toilet-toilet, dsb. Kalau mengukur di Jakarta Barat missal kos-kosan, kita tidak bisa cuma mengukur depannya saja melainkan harus masuk ke dalam. Nah, jika orangnya tidak ada maka akan menyulitkan untuk dipasang tanda batas. Ini menjadi kendala. [36]

Sekarang tahun 2019 mengurus K1 dan menjadi pekerjaan rumah untuk menyelesaikan K3 (dengan jumlah ada sekitar 20.000-an) dibawah MSukape istilahnya tambal sulam karena tidak ada

anggaran. Anggaran habis sampai pada pemeriksaan tanah, sedangkan anggaran untuk K3 hanya untuk ATK saja, per-penerbitan sertipikat dianggar Rp. 2000,- jadi harus tambal sulam karena ada 20.000-an berkas K3. [37]

KESIMPULAN

Dari sisi pengaturan, peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah dalam hal ini pendaftaran tanah sistem lengkap (PTSL) diarahkan dalam rangka percepatan PTSL. Termasuk dengan memberikan fasilitasi kemudahan proses/prosedur dan kebijakan pembiayaan/fiskal dalam penyelenggaraan PTSL.

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Kantor Pertanahan Jaksel) dalam melaksanakan PTSL di wilayah Jakarta Selatan berjalan dengan baik. Dari sisi kebijakan dan pengaturan sudah menunjukkan kesesuaian dengan apa yang menjadi kebijakan dan pengaturan pemerintahan Jokowi. Yaitu dalam rangka percepatan PTSL dengan memberikan fasilitasi kemudahan proses/prosedur dan kebijakan pembiayaan/fiskal dalam penyelenggaraan PTSL.

Meskipun dalam praktek pelaksanaan di lapangan, PTSL di wilayah Jakarta Selatan masih belum optimal. Hal ini terlihat dari capaian target yang belum tinggi. Pencapaian target masih dibawah angka 50% (lima puluh persen) dan ditemukannya kendala-kendala di lapangan baik berupa anggaran maupun sisi teknisnya.

Pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tahun 2018 baru mencapai angka 45% (empat puluh lima persen) dari yang ditargetkan. Dan pada tiga bulan pertama tahun 2019 baru diperoleh target rerata perbulan 3,31% (tiga koma tiga puluh satu persen).

Jika PTSL di wilayah Jakarta Selatan yang mendapatkan penilaian IKM (Indeks Kepuasan Masyarakat) tertinggi se Indonesia pada kenyataannya masih belum optimal, maka dapat dibayangkan bagaimana perkembangan pelaksanaan PTSL di daerah-daerah lainnya.

Oleh karena itu, pemerintah pusat harus terus melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala dan berkesinambungan mengenai pelaksanaan PTSL di daerah-daerah agar pelaksanaan PTSL di lapangan

mencapai target yang dicanangkan pemerintahan Jokowi.

Masyarakat juga perlu diberikan sosialisasi secara rutin, termasuk publikasi dan penyampaian informasi kepada wartawan-wartawan di daerah-daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Wahid, F., Saeb, O., & Furuholt, B. (2015, May), *The Use of Information System in Indonesia's Land Management*, Proceedings of the 13th International Conference on Social Implications of Computers in Developing Countries, Negombo, Sri Lanka dikutip dari [Emilianus Yakob Sese Tolo](#), "Menimbang Program Sertifikasi Tanah di Indonesia", [Harian IndoPROGRESS](#), 27 November 2017, <https://indoprogress.com/2017/11/menimbang-program-sertifikasi-tanah-di-indonesia/> diakses pada 18 Agustus 2018.
- [2] *Ibid*
- [3] "Pastikan Program Sertifikat Tanah Lancar, Jokowi : Pokoknya Saya Kejar Terus", Kamis, 28 Desember 2017, <http://www.tribunnews.com/nasional/2017/12/28/pastikan-program-sertifikat-tanah-lancar-jokowi-pokoknya-saya-kejar-terus>, diakses pada 18 Agustus 2018.
- [4] Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cetakan kesepuluh (edisi revisi), Djambatan, Jakarta 475
- [5] "Beri Kepastian Hukum, Kementerian Agraria Percepat Sertifikasi Tanah di Jakarta", Jumat, 12 Agustus 2016, <http://www.hukumonline.com/berkita/baca/lt57ad73fbd6bd7/beri-kepastian-hukum--kementerian-agraria-percepat-sertifikasi-tanah-di-jakarta>, diakses pada 18 Agustus 2018.
- [6] *Ibid*
- [7] Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 133-134
- [8] Suharsini Arikunto, 1993, *Manajemen Penelitian*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 309. Lihat juga Erna Widodo dan Mukhtar, 2000, *Konstruksi Ke Arah*

*PROSIDING SEMINAR NASIONAL
Enhancing Innovations for Sustainable Development :
Dissemination of Unpam's Research Result*

Penelitian Deskriptif, Avyrouz,
Yogyakarta, hlm. 15

[9] *Op Cit*

[10] Wawancara dengan Kepala Seksi
Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan
Kota Administratif Jakarta Selatan
pada tanggal 4 April 2019.

[11] *Ibid*

[12] *Ibid*

[13] *Ibid*

[14] *Ibid*

[15] *Ibid*

[16] *Ibid*

[17] *Ibid*

[18] *Ibid*

[19] *Ibid*

[20] *Ibid*

[21] *Ibid*

[22] *Ibid*

[23] *Ibid*

[24] *Ibid*

[25] *Ibid*

[26] *Ibid*

[27] *Ibid*

[28] *Ibid*

[29] *Ibid*

[30] *Ibid*

[31] *Ibid*

[32] *Ibid*

[33] *Ibid*

[34] *Ibid*

[35] *Ibid*

[36] *Ibid*

[37] *Ibid*