

**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA KLUSTER 3  
DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP,  
DAMPAK DAN UPAYA PENYELESAIANNYA  
DI KABUPATEN MAGELANG  
(Studi di Desa Banyusidi, Kecamatan Pakis dan  
Desa Karangrejo, Kecamatan Borobudur)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Program Studi Diploma IV Pertanahan Konsentrasi Manajemen  
Pertanahan



**Disusun Oleh :**

**DIAN AYU PURWASARI**  
**NIT. 18273097**  
**Manajemen Pertanahan**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2022**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
INTISARI .....	xiv
<i>ABSTRACT</i> .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Batasan Penelitian .....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	10
A. Penelitian Terdahulu .....	10
B. Kerangka Teoritis .....	13
1. Pendaftaran Tanah.....	13
2. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .....	14
3. Penyelesaian Kegiatan PTSL .....	16
4. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah .....	17
5. Kondisi Sosial Ekonomi .....	18
C. Kerangka Pemikiran .....	19
D. Pertanyaan Penelitian.....	20
BAB III METODE PENELITIAN .....	22
A. Format Penelitian .....	22
B. Lokasi Penelitian .....	22
C. Populasi dan Sampel .....	23
D. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel .....	24
E. Jenis dan Sumber Data .....	26
1. Data Primer .....	27
2. Data Sekunder .....	27
F. Teknik Pengumpulan Data .....	27

1. Metode Wawancara .....	27
2. Kuesioner .....	28
G. Teknik Analisis Data .....	28
1. Analisis Deskriptif .....	28
2. Analisis Regresi Linear Berganda .....	31
3. Uji Asumsi Klasik .....	32
4. Uji Hipotesis .....	33
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
A. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang .....	38
B. Desa Banyusidi, Kecamatan Pakis, Kabupaten Magelang .....	41
C. Desa Karangrejo, Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang .....	47
<b>BAB V ANALISIS FAKTOR PENYEBAB DAN DAMPAK KLUSTER 3 DALAM</b>	
<b>PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) .....</b>	<b>54</b>
A. Faktor Penyebab Terjadinya Kluster 3 Dalam PTSL .....	54
1. Faktor Internal .....	54
2. Faktor Eksternal .....	57
3. Perbedaan Faktor Penyebab K3 Pada Desa Banyusidi dan Desa	
Karangrejo .....	84
B. Dampak Terjadinya Kluster 3 Terhadap Percepatan PTSL .....	86
C. Upaya Penyelesaian Kluster 3 Dalam PTSL .....	89
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>92</b>
A. Kesimpulan .....	92
B. Saran .....	93
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>94</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>99</b>

## **ABSTRACT**

*Complete Systematic Land Registration (PTSL) is one of the government's programs in accelerating systematic land registration in Indonesia to encourage Land Reform and land ownership programs as stated in the Medium-Term Development Plan (RPJMN) 2015-2019. PTSL has objects in its land registration that are grouped into several outputs, one of which is Cluster 3 (K3), which is a piece of land that has not met the requirements so that it has not been issued a certificate of land rights. The purpose of this study is to find out how much influence the impact of land rights certificates on socioeconomic conditions as well as guarantees of legal certainty for land rights on the factors causing the occurrence of K3 and other factors that cause the occurrence of K3 in PTSL both internally and externally, the impacts and efforts that have been made, so that probelomatics and policy strategies that can be applied to anticipate and resolve K3 problems in Magelang Regency.*

*This study uses a qualitative method with a quantitative approach carried out to support the data obtained by looking at the factors causing the occurrence of K3 from the point of view of the community interpreting the certificate of land rights to socioeconomic conditions and guaranteeing legal certainty for land rights, as well as describing the possible factors causing the occurrence of Cluster 3 in Magelang Regency both externally and internally and efforts to resolve it which is expected to be used as a reference in the policy making of related agencies. The data in this study were obtained through surveys and interviews in Banyusidi Village and Karangrejo Village.*

*The research results were: first, there is a simultaneous and significant influence between the variables of the impact of certificates on the guarantee of legal certainty and the impact of certificates on the socioeconomic conditions of the community on the factors causing the occurrence of K3 that occurred in Banyusidi Village and Karangrejo Village. Other factors cause and differences in the number of K3 in the two villages are due to the relocation of PTSL activities in 2020, as well as differences in the flow of implementing PTSL 2020 with PTSL 2021. Second, the occurrence of K3 not only hampered the acceleration of land registration activities, but also resulted in insufficient budget absorption and the occurrence of arrears of work at the land office which caused an increase in the workload for the following year. Third, the efforts that have been launched to overcome the K3 problem in Magelang Regency are reassignment of villages that have arrears in the K3 field in the previous year as ptsl target locations, conducting BPHTB assessments and taking sporadic physical data on land plots that meet PTSL requirements.*

**Keywords:** *land plot of K3, impact of certificate, land registration, PTSL*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan di dalam suatu negara merupakan alat untuk mengukur maju mundurnya suatu negara. Dalam halnya pembangunan disuatu negara tidak lepas dari pembangunan masyarakatnya. Setiap kemajuan pembangunan di berbagai negara tidak terkecuali di Indonesia dilakukan agar masyarakat dapat menjadi rakyat yang dapat bertumbuh dan berkembang agar dapat meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup negaranya. Namun dalam pembangunan suatu negara tidak mudah untuk dilakukan karena hal tersebut juga dapat menurunkan efektifitas dan efesiensi baik itu dari sumber daya manusia (selanjutnya disingkat SDM) maupun sumber daya alam (selanjutnya disingkat SDA) jika tidak dilakukan dengan baik dan benar.

Tanah adalah kebutuhan bagi masyarakat dan juga merupakan salah satu SDA yang utama untuk pembangunan. Maka dari itu Tanah perlu untuk dilindungi dan dilestarikan secara lebih lanjut agar dapat mendukung kemakmuran masyarakat hal ini dinyatakan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD'45) yang menyatakan:

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Mendasarkan pada ketentuan tersebut maka pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan UUPA (Monika, 2020 : 65) (selanjutnya disebut UU No. 5/1960). Dalam mewujudkan hak perolehan atas tanah maka Pemerintah mengatur kegiatan untuk melakukan Pendaftaran Tanah hal ini dinyatakan dalam pasal 19 ayat 1 UU No. 5/1960 yang menyatakan bahwa:

Untuk menjamin kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia

Menurut ketentuan yang diatur dalam peraturan pendaftaran tanah ini membuktikan bahwa setiap warga negara Indonesia mempunyai hak yang sama

dalam memperoleh hak atas tanah untuk mendapatkan manfaatnya (S, et al., 2014). Untuk menindaklanjuti dan mendukung pendaftaran tanah pemerintah membuat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.24/1997). Dalam Pasal 1 ayat 1 PP No. 24/1997 menyatakan bahwa:

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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Selanjutnya, untuk menciptakan pendaftaran tanah yang lebih baik dan optimal maka pemerintah melakukan strategi untuk melakukan percepatan pendaftaran tanah dengan membuat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut Permen Agraria/Kepala BPN No. 35/2016). Peraturan ini dengan jelas menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan kegiatan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL). Kegiatan PTSL merupakan salah satu program pemerintah dalam percepatan pendaftaran tanah secara sistematis di Indonesia yang merupakan bagian dari 9 agenda prioritas Nawacita pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo, yaitu mendorong *Land Reform* dan program kepemilikan tanah sebagaimana tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) 2015-2019. Tujuan dari program PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka secara akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (Martati & Karjoko, 2018). Keberhasilan implementasi suatu kebijakan dipengaruhi oleh berbagai faktor, begitu juga dengan pelaksanaan PTSL terdapat empat indikator

yang sangat menentukan keberhasilan implementasi suatu kebijakan, yaitu: (1) komunikasi; (2) sumber daya; (3) disposisi; dan (4) struktur birokrasi. (Aditya Nursamsi & Mohammad Herman Nayoan, 2018 : 7).

Meski demikian, kegiatan PTSL masih menemui beberapa kekurangan dan tidak sempurna maka pemerintah menyempurnakan peraturan tersebut menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 mengenai perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut Permen Agraria/Kepala BPN No. 1/2017). Peraturan tersebut yang semula dianggap telah sempurna untuk percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah ternyata masih menemui berbagai macam permasalahan. Tahun 2018 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) menyatakan bahwa dari kurang lebih 126 juta bidang tanah yang tersebar di seluruh wilayah Republik Indonesia, masih ada 86 juta bidang tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat artinya selama 63 tahun dilaksanakan kegiatan pendaftaran Tanah, bidang tanah yang terdaftar hanya sekitar 44% (Tadu, 2020). Akibat dari masih banyak bidang-bidang tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat ini menjadikan Kementerian ATR/BPN belum memiliki basis data yang lengkap, benar, akurat dan terstruktur mengenai pertanahan (Chandra, 2020). Hal tersebut menyebabkan pemerintah menyempurnakan kembali Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut Permen Agraria/Kepala BPN No. 12/2017) dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 6/2018). Program PTSL memiliki objek dalam pendaftaran tanahnya yang dikelompokkan menjadi beberapa klusterisasi. Klusterisasi adalah pengelompokan jenis keluaran/*output*/hasil kegiatan PTSL, adapun klusterisasi bidang tanah ini terdiri dari Kluster 1 (K1), Kluster 2 (K2), Kluster 3 (K3) dan Kluster 4 (K4).

Berdasarkan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2021, Kluster 3 (K3) terbagi menjadi: Kluster 3.1, adalah bidang tanah yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik, pengumpulan data yuridis dilanjutkan dengan kegiatan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak dan pengumuman data fisik dan data yuridis, namun tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu, yaitu: subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau Pajak Penghasilan (PPH) dan lokasi (objek) PTSL berada di areal Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPIB); Kluster 3.2, bidang tanah tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena tanahnya merupakan objek Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan (selanjutnya disebut P3MB), Badan Hukum Milik Belanda (selanjutnya disebut Prk5), Aset Bekas Milik Asing/ Tionghoa (selanjutnya disebut ABMAT), Tanah Ulayat; Rumah Negara Golongan III yang belum lunas sewa beli; Obyek Nasionalisasi, atau Subjek merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta; Konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan. Kluster 3.3, adalah produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik, karena tidak tersedia Program Sertifikasi Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut SHAT) di tahun anggaran berjalan serta subjek tidak bersedia tanahnya disertipikatkan.

Berdasarkan data awal yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, Kabupaten Magelang merupakan salah satu kabupaten dengan jumlah bidang Kluster 3 cukup tinggi yaitu sebanyak 33.699 bidang dengan jumlah bidang K3.1 sebanyak 1.089 bidang dan bidang K3.3 sebanyak 32.610 bidang yang tersebar pada 76 desa di Kabupaten Magelang yang meliputi berbagai karakteristik masyarakat yang berbeda-beda termasuk mengenai sudut pandang masyarakat terhadap tanah bagi kehidupan mereka, dimana perbedaan tersebut dapat terlihat pada Desa Banyusidi Kecamatan Pakis dan Desa Karangrejo Kecamatan Borobudur. Desa Banyusidi merupakan salah satu desa yang secara

geografis terletak di lereng Gunung Merbabu dan memiliki potensi pertanian cukup tinggi, sehingga menjadi salah satu desa di Kabupaten Magelang yang memiliki potensi pengembangan yang cukup besar khususnya untuk komoditas hortikultura memiliki jumlah bidang K3.3 sebanyak 554 bidang. Sedangkan Desa Karangrejo yang terletak di daerah wisata Candi Borobudur, memiliki potensi pengembangan wisata seni dan budaya dengan berbagai macam lokasi wisata dan potensi Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) yang juga cukup besar memiliki jumlah bidang K3.3 sebanyak 26 bidang.

Tahun 2021 Kabupaten Magelang mendapatkan target Pemetaan Bidang Tanah (PBT) sebanyak 55.300 bidang dan 67.653 bidang Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT), dengan jumlah tersebut jumlah K1 yang tercapai di Desa Banyusidi sebanyak 3.022 bidang dan K3.3 554 bidang. Sedangkan pada Desa Karangrejo jumlah K1 yang tercapai sebanyak 1.477 bidang dan K3.3 sebanyak 26 bidang. Jumlah tersebut memiliki selisih yang cukup tinggi mengingat Desa Banyusidi yang sebelumnya telah ditetapkan sebagai target lokasi PTSL pada tahun 2020 dan memiliki permasalahan yang sama dengan Desa Karangrejo yang sebelumnya tidak ditetapkan sebagai target lokasi PTSL, yaitu pendaftaran tanah yang terkendala oleh subjek hak karena ketidakberadaan dan/atau ketidaksediaanya menyediakan berkas atas hak kepemilikan tanah, atau kondisi status penguasaan. Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk mengetahui faktor penyebab ketidak berhasilan pendaftaran tanah melalui PTSL sehingga dapat dikolerasikan antara karakteristik wilayah dimana masyarakat tinggal dengan sikap masyarakat terhadap PTSL serta bagaimana masyarakat memaknai kepemilikan sertipikat terhadap kondisi sosial ekonomi dan jaminan kepastian sebagai bahan penelitian skripsi dengan judul “Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kluster K3 Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Dampak, Dan Upaya Penyelesaiannya”.

## **B. Perumusan Masalah**

PTSL merupakan salah satu program terobosan kebijakan pemerintah dengan mendorong *Land Reform* dan program kepemilikan tanah sebagaimana

tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) 2015-2019, yang merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu, dengan kepemilikan sertifikat hak atas tanah masyarakat diharapkan mampu memanfaatkan sertifikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya. Wang *et al.* (2018) dalam (Sirait, et al., 2020) menyatakan sertipikasi hak atas tanah dipandang mampu mengurangi sengketa tanah sekaligus memberikan rasa aman bagi pemilik tanah dikarenakan telah ditentukannya batas bidang tanah sehingga tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah. Sedangkan menurut Moroni (2018) dalam (Sirait, et al., 2020) menyatakan manfaat program sertipikasi tanah bagi masyarakat masih menjadi perdebatan. Beberapa berpendapat bahwa bukti kepemilikan sangat diperlukan untuk melindungi kelompok masyarakat yang paling rentan, sedangkan bagi yang lain bukti kepemilikan dapat menjadi pemicu permasalahan tanah.

Pada sisi lain, dengan adanya program PTSL yang merupakan salah satu inovasi dalam percepatan pendaftaran tanah di Indonesia, pemerintah mengharapkan akses permodalan terhadap lembaga keuangan meningkat dan berhasil mendongkrak kondisi sosial ekonomi masyarakat. Soto (2006) dalam (Istikomah, 2013) menjelaskan bahwa akses UMK terhadap lembaga keuangan yang masih rendah bermula dari buruknya sistem kepemilikan aset. Hal tersebut disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pemanfaatan aset yang dimilikinya, seperti bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan dokumen resmi sehingga sulit untuk dijadikan agunan pada kredit perbankan. Selanjutnya, Byamugisha (1999) dalam (Istikomah, 2013) menjelaskan bahwa terdapat hubungan positif antara pendaftaran tanah dengan peningkatan akses kredit yang mampu meningkatkan nilai investasinya terhadap tanah dengan peningkatan modal pertanian.

Pemanfaatan sertifikat hak atas tanah sebagai akses permodalan diyakini pemerintah sebagai salah satu jalan yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Amir (2008) dalam (Istikomah, 2013)

menjelaskan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya yaitu kepentingan sertipikat, prosedur penanganan, waktu pengurusan, biaya pengurusan sertipikat, dan akses informasi dalam pengurusan sertipikat. Sedangkan keputusan masyarakat dalam memanfaatkan sertipikat hak atas tanahnya sebagai agunan kredit dipengaruhi oleh luas tanah, kepemilikan sertipikat, nominal kredit yang diterima, prosedur peminjaman kredit perbankan, serta sistem pembayaran kredit perbankan.

Pada kenyataannya, pelaksanaan PTSL yang telah berlangsung sejak tahun 2017 tidak selalu tercapai dengan baik. Hal tersebut dibuktikan dengan tingginya jumlah K3 pada Kabupaten Magelang, yaitu sebesar 33.699 bidang yang tersebar di 76 desa di Kabupaten Magelang, diantaranya Desa Banyusidi dan Desa Karangrejo. Pelaksanaan PTSL di Desa Banyusidi telah dilaksanakan sejak tahun 2020 dan dilakukan penetapan lokasi ulang pada tahun 2021 sebagai salah satu upaya kantor pertanahan dalam menyelesaikan permasalahan K3 di Kabupaten Magelang. Namun, hal tersebut tidak berjalan secara maksimal jika dilihat dari jumlah bidang K3 di Desa Banyusidi yang masih terdapat 554 bidang pada tahun 2021. Berbeda dengan Desa Banyusidi, Desa Karangrejo ditetapkan sebagai lokasi kegiatan PTSL pada tahun 2021 dan saat ini terdapat 26 bidang tanah dengan status K3. Berdasarkan hal tersebut perlu dilakukan penelitian terkait pengaruh dampak sertipikat hak atas tanah terhadap kondisi sosial ekonomi serta jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah terhadap faktor penyebab terjadinya Kluster 3 dalam PTSL serta dampak yang ditimbulkan pada instansi terkait, maka rumusan masalah penelitian ini yaitu:

1. Seberapa besar pengaruh dampak sertipikat hak atas tanah terhadap kondisi sosial ekonomi serta jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah terhadap faktor penyebab terjadinya K3 dalam PTSL.
2. Dampak terjadinya K3 terhadap percepatan PTSL.
3. Upaya penyelesaian permasalahan K3 dalam PTSL.

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Mengetahui seberapa besar pengaruh dampak sertipikat hak atas tanah terhadap kondisi sosial ekonomi serta jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah terhadap faktor penyebab terjadinya K3, serta faktor-faktor lain yang menyebabkan terjadinya K3 dalam PTSL baik secara internal maupun eksternal.
- b. Mengetahui dampak terjadinya K3 PTSL terhadap percepatan PTSL, dan makna sertipikat hak atas tanah terhadap kondisi sosial ekonomi serta jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah masyarakat.
- c. Mengetahui upaya penyelesaian permasalahan K3 dalam PTSL.

### **2. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian meliputi kegunaan dari segi akademis (pengembangan kajian pertanahan) dan dari segi praktis (untuk kepentingan pembangunan khususnya pembangunan basis data pertanahan). Kegunaan Penelitian mencakup 2 (dua) hal, yaitu:

#### **a. Manfaat ilmiah/akademis**

- 1) Secara akademik dapat menambah khazanah keilmuan tentang faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kluster K3 dalam PTSL ditinjau dari unsur unsur kondisi sosial ekonomi masyarakat.
- 2) Sebagai referensi atau rujukan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian dalam bidang dampak terjadinya Kluster K3 PTSL terhadap percepatan PTSL.

#### **b. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang jelas dan menjadi masukan bagi instansi terkait dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan penyelesaian permasalahan Kluster 3 dalam PTSL.

#### **D. Batasan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang penelitian dan rumusan permasalahan yang telah ditetapkan, peneliti menerapkan batasan masalah yang bertujuan untuk memudahkan identifikasi permasalahan dan memfokuskan pembahasan. Adapun batasan penelitian yang ditetapkan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

1. Penelitian dibatasi pada 2 desa, yaitu Desa Banyusidi dan Desa Karangrejo. Kedua desa tersebut dipilih karena memiliki perbedaan karakteristik wilayah dan masyarakatnya, serta Desa Banyusidi yang sebelumnya pernah menjadi lokasi kegiatan PTSL 2020 dan ditetapkan kembali sebagai lokasi pelaksanaan PTSL tahun 2021.
2. Penelitian ini menggunakan pedoman Petunjuk Teknis PTSL 2021, dikarenakan kegiatan PTSL pada Desa Banyusidi dan Desa Karangrejo dilaksanakan pada tahun 2021 dengan mengacu pada Petunjuk Teknis PTSL 2021.
3. Berdasarkan hasil identifikasi awal, peneliti memfokuskan penelitian pada K3.3, dikarenakan pada Desa Banyusidi dan Desa Karangrejo hanya ditemukan K3.3. Sedangkan K3.1 yang terjadi akibat subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang BPHTB dan/atau PPh, serta K3.2 yang terjadi akibat adanya kriteria khusus pada subjek dan objek hak, tidak ditemukan pada Desa Banyusidi dan Desa Karangrejo.

## BAB VI PENUTUP

### A. Kesimpulan

PTSL merupakan salah satu upaya pemerintah dalam rangka mendorong kepemilikan sertipikat sebagai wujud perlindungan hukum dan peningkatan kualitas hidup masyarakat, yang dalam pelaksanaannya tentu menghadapi berbagai macam kendala. Sebagaimana dalam rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka hasil analisis adalah sebagai berikut :

1. Adanya pengaruh secara simultan dan signifikan antara variabel dampak sertipikat terhadap jaminan kepastian hukum ( $X_1$ ) dan dampak sertipikat terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat ( $X_2$ ) terhadap faktor penyebab terjadinya K3 (Y) yang terjadi di Desa Banyusidi dan Desa Karangrejo. Hal ini dibuktikan dengan nilai F hitung  $>$  F tabel, yakni sebesar  $8,235 > 3,354$  untuk Desa Banyusidi, dan  $3,743 > 3,422$  untuk Desa Karangrejo. Serta koefisien regresi linear berganda sebesar 9,188 dengan signifikansi 0,014 dan memiliki sumbangan efektif sebesar 37,9% untuk Desa Banyusidi. Sedangkan untuk Desa Karangrejo koefisien regresi linear berganda sebesar 13,542 dengan signifikansi 0,001 dan sumbangan efektif sebesar 24,6%. Adapun faktor lain penyebab dan perbedaan jumlah K3 pada kedua desa tersebut disebabkan oleh implementasi kebijakan pemerintah pusat terkait relokasi anggaran yang menyebabkan terhambatnya kegiatan PTSL tahun 2020, serta perbedaan alur pelaksanaan PTSL 2020 dengan PTSL 2021.
2. Terjadinya K3 tidak hanya menghambat kegiatan percepatan pendaftaran tanah, namun juga mengakibatkan penyerapan anggaran yang tidak maksimal dan terjadinya tunggakan pekerjaan pada kantor pertanahan yang menyebabkan meningkatnya beban pekerjaan untuk tahun berikutnya.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang telah melakukan beberapa upaya dan tindak lanjut terhadap *output* bidang tanah K3 dengan persetujuan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah untuk mengambil kebijakan dalam penetapan kembali terhadap desa yang memiliki tunggakan bidang K3 pada tahun sebelumnya sebagai lokasi target PTSL, melakukan

penihilan BPHTB terhadap peserta PTSL, serta melakukan pengambilan data fisik secara sporadis terhadap bidang tanah yang memenuhi persyaratan PTSL.

## **B. Saran**

1. Perlu dilaksanakannya sosialisasi dan edukasi mendalam terhadap seluruh lapisan masyarakat terkait fungsi dan manfaat langsung sertipikat hak atas tanah, serta penerapan kebijakan preventif dengan tetap memperhatikan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 dan Petunjuk Teknis PTSL yang berlaku.
2. Perlunya dibentuk tim khusus dalam penanganan permasalahan K3 yang disertai implementasi kebijakan strategis dengan tetap memperhatikan kebenaran data fisik dan yuridis, sehingga diharapkan hal tersebut mampu berfokus untuk menyelesaikan permasalahan K3.
3. Perlu dilakukannya koordinasi oleh kantor pertanahan dengan pemerintah daerah untuk melakukan pengkajian kembali terhadap Peraturan Bupati dalam penetapan BPHTB bagi masyarakat penerima sertipikat dalam kegiatan PTSL sebagai tindak lanjut SKB 3 Menteri yang memberikan kewenangan kepada Bupati untuk memberikan pembebasan pajak BPHTB.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku:**

- Abdulsyani (1994) *Sosiologi : Skematika, Teori Dan Terapam*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Al-Muchtar, S. (2015) *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif*. Bandung: Gelar Pustaka Mandiri.
- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan (2016) *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional*.
- Moleong (2014) *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nasution (2003) *Metode Research: Penelitian Ilmiah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Putro, W. E. (2014) *Teknik Penyusunan Instrument Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Setiabudi, J. (2012) *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*. Jakarta: PT. Suka Buku.
- Soerjono Soekanto (2001) *Sosiologi : Suatu Pengantar*. Salatiga: PT. Raya Grafindo Persada.
- Sugiyono (2008) *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sugiyono (2014) *Metode penelitian pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif, Dan r&d*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sutopo (2006) *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Thoha, M. (2003) *Perilaku Organisasi Konsep Dasar Dan Aplikasi*. Jakarta: Rajawali.

### **Jurnal :**

- Aditya Nursamsi & Mohammad Herman Nayoan (2018) 'Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Manado', *Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan*, (1).
- Amirullah, 2015. Populasi dan Sampel. In : *Metode Penelitian Manajemen*. Malang: Bayumedia Publishing Malang, pp. 67-80.
- Basrowi & Juariyah, S., 2010. Analisis Kondisi Sosial Ekonomi dan Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Srigading, Kecamatan Labuhan Maringgai, Kabupaten Lampung Timur. *Jurnal Ekonomi & Pendidikan*.

- Chandra, R. O. F., 2020. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, pp. 358-371.
- Febriana, D. & Yulianto, A., 2017. Pengujian Pecking Order Theory di Indonesia. *Management Analysis Journal*.
- Febriansyah, F. I., Saidah, S. E. & Anwar, S., 2021. Program Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kenongmulyo. *Yustitiabelen*, 7(2), pp. 213-229.
- Fitria, S. E. & Ariva, V. F., 2018. Analisis Faktor Kondisi Ekonomi, Tingkat Pendidikan dan Kemampuan Berwirausaha Terhadap Kinerja Usaha Bagi Pengusaha Pindang di Cukanggenteng. *Jurnal Manajemen Indonesia*, Volume 18, pp. 197-208.
- H., Jocom, S. & Rengkung, L. R., 2020. Strategi Peningkatan Pencapaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Pembagian Kluster Bidang Tanah Di Desa Tambelang Kecamatan Maesan Kabupaten Minahasa Selatan. *AGRIRUD*, 2(3), pp. 267-276.
- Hadisiswati, I., 2014. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *AHKAM*, 2(1), pp. 118-147.
- I., 2013. Pengaruh Program Sertifikasi Tanah Terhadap Akses Permodalan Bagi Usaha Mikro dan Kecil (Studi Kasus Program Sertifikasi Tahun 2008 di Kabupaten Kulon Progo). *Kawistara*, 3(1), pp. 1-116.
- Iskandar, Nehru & Riantoni, C., 2021. *Metode Penelitian Campuran (Konsep, Prosedur dan Contoh Penerapan)*. 1 ed Pekalongan: PT Nasya Expanding Management.
- Martati, A. & Karjoko, L., 2018. Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Repertorium*.
- Ramadhani, R., 2017. Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata*, 2(1), pp. 139-157.
- S, P. G., Sudarsono, B. & Sasmito, B., 2014. Kajian Efektivitas Pemanfaatan Sistem GeoKKP Untuk Penerbitan Sertipikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kendal Provinsi Jawa Tengah. *Jurnal Geodesi Undip*, Volume 3, pp. 53-68.
- Sirait, S. Y., Nazer, M. & Busyra Azheri, 2020. Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 6(2), pp. 236-248.

Yusuf, M. & Anam, C., 2020. Pemenuhan Aspek Kepastian, Kemanfaatan, dan Keadilan Hukum Dalam Sengketa Waris. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 6(1), pp. 274-281.

**Skripsi :**

Lestari, T., 2019. *Respon Perangkat Dan Masyarakat Desa Terhadap Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Dan Dampaknya Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi di Desa Taruba, Kecamatan Sahu, Kabupaten Halmahera Barat)*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Tadu, I., 2020. *Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah K4 Dari KW4 - KW6 Menjadi KW1 - KW3 Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

**Peraturan perundang-undangan:**

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya;

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional; Menteri Dalam Negeri; Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017; Nomor 590-3167A Tahun 2017; Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis;

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2021 Tanggal 4 Januari 2021.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024.

**Internet :**

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=0PEnHpHtVHJBCJfDP005QnJ1liw/+GL/JIT92fTE27Hm04XIU9rYMkCFObHxHd3A>

<https://www.dpr.go.id/prolegnas/deskripsi-konsepsi3/id/155>

Meiryani, 2021. Memahami Uji Multikolinearitas Dalam Model Regresi. Diakses pada 19 April 2022, dari

[https://accounting.binus.ac.id/2021/08/06/memahami-uji-multikolinearitas-dalam-model-regresi/#:~:text=Uji%20Multikolinearitas%20bertujuan%20untuk%20men guji,variance%20inflation%20factor%20\(VIF](https://accounting.binus.ac.id/2021/08/06/memahami-uji-multikolinearitas-dalam-model-regresi/#:~:text=Uji%20Multikolinearitas%20bertujuan%20untuk%20men guji,variance%20inflation%20factor%20(VIF)

**Lain-lain :**

A., 2019. *Strategi Penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tanah Ganggam Bauntuak (Studi di Nagari Koto Baru Simalanggang, Kecamatan Payakumbuh, Kabupaten Lima Puluh Kota)*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Priatna, T., n.d *Prosedur Penelitian (2)*. Bandung: UIN Sunan Gunung Djati Bandung.