

**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA KLUSTER 3
DALAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN KUDUS**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:
GILANG PERMANA
NIT. 18273121
Jurusan Perpetaan

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

ABSTRACT

Basically, the purpose of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program is to accelerate the provision of certainty and legal protection of community land rights so that it can be a way to open access to formal capital that can be used for investment and of course it is expected to boil down to improving welfare and prosperity. However, it turns out that there are still several obstacles in the implementation of PTSL which resulted in the emergence of Cluster 3 land plots so that it could hinder the implementation of the acceleration of land registration in Indonesia. Some of these factors include: 1) Implementing Factors which include the human resource capacity of implementing officers, participation of village officials, cooperation of village officials with land offices, local shops; 2) PTSL Participant Factors, namely beliefs about the benefits of certificates, financing, enthusiasm and compliance with figures/leaders; 3) Natural Factors that can affect the suboptimal or even the failure of the implementation of a policy. The purpose of this research is to determine the history of PTSL implementation in Karangrowo Village and Soco Village and analyze the factors causing the high number of cluster 3 fields and find out the role of Stakeholders in the PTSL program.

This research was conducted using a mixed method, namely by integrating quantitative approaches and qualitative approaches. The two villages sampled were chosen because they have a high number of cluster 3 fields. The survey was conducted using a questionnaire as a data collection tool. The sample used as respondents was sixty people spread across 2 (two) villages, namely Karangrowo Village and Soco Village. Qualitative data collection was carried out using the method of in-depth interviews with 7 (seven) informants. Another method used is through observation in two villages and also reviewing village monographic documents.

From the results of the research, it is known that the people of Karangrowo Village and Soco Village understand that the function of the certificate is as proof of land ownership, but the community does not agree that the function of the certificate is used as collateral to obtain borrowed capital at the bank. The low community participation that causes cluster 3 can be seen from three main factors, namely: program content and clarity, implementing competence and the program communication process. Participant factors consist of: program benefits, meaning of certificates, financing, inheritance problems and local shops. Natural factors consist of topography and land characteristics. The policy challenge at the local or community level encountered in the implementation of the PTSL program in two villages is the diversity of community perceptions related to the program which is influenced by the culture of the local community. The key stakeholders in this PTSL program are the Ministry of ATR / BPN, both central ATR / BPN, Provincial ATR / BPN, and the Kudus Regency Land Office. Meanwhile, the supporting stakeholders in this PTSL program are the Karangrowo Village Government and Soco Village.

Keywords : PTSL, Cluster 3, Rejection, Constraints

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Penelitian Terdahulu	8
B. Kerangka Teoritis.....	14
1. Implementasi Kebijakan Publik.....	14
2. Kebijakan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	15
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	17
4. Penyelesaian Kluster 3 (K3).....	19
5. Masyarakat sebagai Objek dan Subjek Pembangunan.....	20
6. Dimensi Nilai dan Faktor Psikokultural dalam Pembangunan	21
C. Kerangka Pemikiran.....	22
D. Pertanyaan penelitian	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	26
A. Format Penelitian	26
B. Lokasi Penelitian.....	26
C. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	27
D. Subjek, Penetapan dan Jumlah Responden	28

	E. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Variabel	29
	F. Teknik Analisis Data.....	30
BAB IV	PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN KUDUS	31
	A. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus	31
	B. PTSL Sebagai Salah Satu Program Pertanahan Strategis di Kabupaten Kudus	33
	C. Pelaksanaan Program PTSL di Desa Karangrowo.....	35
	D. Pelaksanaan Program PTSL di Desa Soco.....	41
BAB V	FAKTOR PENYEBAB BANYAKNYA JUMLAH BIDANG KLUSTER 3	48
	A. Faktor Pelaksana Program PTSL	48
	1. Isi dan Kejelasan Program	48
	2. Kompetensi Pelaksana Program.....	50
	3. Proses Pengkomunikasian Program	51
	B. Faktor Peserta Program PTSL.....	53
	1. Manfaat Program PTSL	53
	2. Pemaknaan tentang Sertifikat Tanah.....	55
	3. Pembiayaan	56
	4. Problem Pewarisan Tanah.....	58
	5. Ketokohan Lokal.....	60
	C. Faktor Alam	60
BAB VI	PERAN <i>STAKEHOLDER</i> DALAM PROGRAM PTSL	63
	A. Tipologi Peran <i>Stakeholder</i> dalam Program PTSL.....	63
	B. Pemetaan <i>Stakeholder</i> dalam Program PTSL	65
	C. Tantangan Kebijakan di Tingkat Implementasi	67
BAB VII	KESIMPULAN DAN SARAN.....	69
	A. Kesimpulan	69
	B. Saran.....	70
	DAFTAR PUSTAKA	71
	LAMPIRAN.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat. Peranan tanah tidak hanya sebagai tempat kegiatan manusia, tetapi juga sebagai sumber penghidupan manusia (Hartati, 2007). Dalam kehidupan masyarakat, terdapat dua aspek tidak terpisahkan dari tanah, yaitu aspek ruang dan aspek hukum. Aspek ruang yakni segala kegiatan yang berkaitan dengan kegiatan di atas atau di bawahnya seperti tempat bermukim atau tempat tinggal. Sementara itu aspek hukum berkaitan dengan hak kepemilikan dan penggunaan. Dalam rangka memperoleh manfaat untuk kepentingan kehidupan, hubungan antara penguasaan dan penggunaan merupakan bentuk hubungan subyek hak dan obyek hak yang bersifat hakiki.

Terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) merupakan upaya pemerintah dalam meletakkan dasar-dasar untuk mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, serta pengendalian pemanfaatan tanah agar terselenggara pengelolaan dan pemanfaatan tanah bagi sebesar besar kemakmuran rakyat (Guntur, 2014). Sebagai tindaklanjut dari apa yang telah diamanatkan oleh UUPA serta dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah dilaksanakan secara massal maupun perorangan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berbagai bentuk program pendaftaran tanah secara massal antara lain: Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona), Legalisasi Aset Usaha Kecil dan Menengah (UKM), Proyek Operasi Daerah Agraria (Proda), Redistribusi Tanah serta proyek pensertipikatan tanah petani dan nelayan. Sementara itu untuk pendaftaran tanah secara perorangan dilakukan melalui pendaftaran tanah sporadik (Pragara, 2021).

Pada akhir tahun 2016, data dari Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan LP2B Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa jumlah tanah terdaftar di seluruh Indonesia adalah 44 juta

bidang tanah. Dengan asumsi bahwa kegiatan pendaftaran tanah dimulai sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka rata-rata kecepatan pendaftaran tanah di Indonesia adalah 786.000 bidang per tahun. Dengan jumlah tanah keseluruhan di Indonesia yang kurang lebih berjumlah 125 juta bidang tanah, maka pada akhir tahun 2016 masih terdapat 81 juta bidang tanah yang belum terpetakan ataupun didaftarkan. Apabila mengacu pada kecepatan rata-rata pendaftaran tanah di Indonesia, maka masih diperlukan 103 tahun untuk memetakan dan mendaftarkan seluruh bidang tanah (Wibowo, 2020)

Dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di Indonesia, Pemerintah mencanangkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini mulai diinisiasi pada tahun anggaran 2017 dan merupakan pengembangan dari akselerasi pemetaan kota dan provinsi lengkap. PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang pelaksanaannya dilakukan secara serentak di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan, yang terdiri dari kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Program PTSL ini bertujuan untuk percepatan pemberian kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, cepat, sederhana, aman, lancar, adil dan merata serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Program yang diselenggarakan Kementerian ATR/BPN ini menargetkan 125 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Target ini kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya sampai dengan tahun 2025 (Mujiburohman, 2018).

Mengacu pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) IV 2020-2024 yang kemudian dijabarkan pada Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tahun 2020-2024 yang tertuang pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

Nasional Nomor 27 Tahun 2020, dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat melalui pengelolaan pertanahan, terdapat dua aspek dalam arah kebijakan dan strategi pelaksanaan PTSL dengan pendekatan dari Desa/Kelurahan Lengkap. Aspek yang pertama yaitu penyediaan infrastruktur informasi kadastral dengan kebijakan percepatan penyediaan peta bidang tanah kadastral secara lengkap di seluruh Indonesia sampai dengan tahun 2025. Aspek kedua adalah penguasaan dan pemilikan tanah dengan kebijakan peningkatan kapasitas ekonomi masyarakat melalui kepemilikan hak atas tanah masyarakat, peningkatan jaminan, dan perlindungan hukum hak atas tanah menuju kepemilikan tanah berdasarkan sistem pendaftaran tanah stelsel positif serta penyelesaian kolaboratif lintas sektor penanganan kendala pra pendaftaran.

PTSL juga merupakan salah satu program strategis dari Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah yang dilaksanakan di seluruh kantor pertanahan kabupaten dan kota. Hingga saat ini, kegiatan PTSL di Jawa Tengah telah memasuki tahun kelima pelaksanaannya. Pada tahun kelima ini masih terdapat Kluster 3 (K3) sebanyak 798.876 bidang. Terdapat 8 kabupaten di Jawa Tengah dengan jumlah K3 di atas 35.000 yaitu: Brebes, Cilacap, Demak, Kebumen, Kudus, Magelang, Semarang, dan Temanggung.

Kudus merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki K3 terbanyak yaitu 37.411 bidang. Bidang-bidang tanah K3 tersebut tersebar hampir di seluruh lokasi yang telah dilaksanakan kegiatan PTSL. Kluster 3 (K3) merupakan bidang tanah yang tidak bisa dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya. Kluster 3 (K3) dibagi menjadi: K3.1, K3.2, K3.3, dan K3.4. Kluster 3.1 merupakan bidang tanah yang telah selesai tahap pengumpulan data fisik dan yuridis namun tidak dapat dibukukan karena pemilik tanah tidak bersedia membuat surat pernyataan terhutang BPHTB dan/atau PPh. Kluster 3.2 yaitu bidang tanah yang tidak dapat dibukukan karena merupakan objek Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan (P3MB), Badan Hukum Milik Belanda (Prk5), Aset Bekas Milik Asing/ Tionghoa (ABMAT), tanah ulayat; rumah negara Golongan III yang belum lunas sewa beli; objek nasionalisasi atau subjek merupakan Warga Negara Asing (WNA), BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta. Kluster 3.3

adalah produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik karena tidak tersedia anggaran Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) di tahun anggaran berjalan. Kluster 3.4 yaitu tanah yang tidak dilanjutkan penelitian data yuridisnya karena ketersediaan anggaran hanya untuk puldasik dan puldadis atau subjek tidak bersedia bidang tanahnya disertipikatkan.

Munculnya bidang tanah kluster 3 merupakan masalah serius dalam pelaksanaan program PTSL. Keberadaan K3 akan menjadi kendala percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Tidak menutup kemungkinan akan terjadi kemunduran dalam penyelesaian program PTSL apabila bidang-bidang K3 tidak segera diatasi. Melihat jumlah bidang K3 di Kabupaten Kudus yang masih cukup besar maka diperlukan penelitian untuk menggali faktor-faktor penyebabnya. Untuk selanjutnya penelitian ini akan mengambil judul 'Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kluster 3 dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kudus'.

B. Rumusan Masalah

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan program yang dicanangkan pemerintah sebagai tindak lanjut kebijakan pendaftaran tanah yang telah ditetapkan pemerintah. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dijelaskan tujuan program PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, cepat, sederhana, aman, lancar, adil dan merata serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Dalam hal ini, kembali lagi bahwa paradigma ekonomi sebagaimana konsep dari bank dunia tentang pendaftaran tanah sebagai instrument pembangunan menjadi dominan. Pendaftaran tanah diyakini dapat menjadi jalan untuk membuka akses modal formal yang dapat digunakan untuk investasi dan tentu saja diharapkan bermuara pada peningkatan kesejahteraan. Mengacu kembali pada konsep Hernando de Soto mengenai '*dead capital*'. de Soto menjelaskan bahwa di negara

berkembang, properti akan disebut sebagai '*dead capital*' atau modal yang mati apabila *property* tersebut tidak didaftarkan, tidak dapat diperjualbelikan atau digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari lembaga keuangan. Penerima sertipikat dapat meningkatkan akses permodalan melalui penggunaan sertipikat sebagai agunan/jaminan kredit perbankan/lembaga keuangan (Istiqomah dalam Sirait, dkk. 2020).

Sirait, dkk (2020) menjelaskan bahwa meskipun terdapat begitu banyak manfaat dari sertipikat tanah, ternyata penyelenggaraan program sertipikasi tanah masih menjadi perdebatan. Terdapat pro dan kontra dalam program sertipikasi tanah. Sebagian masyarakat berpendapat bahwa program sertipikasi dapat menjadi solusi dari permasalahan pertanahan, sementara sebagian lainnya berpendapat bahwa sertipikasi tanah justru menjadi pemicu permasalahan pertanahan. Program atau kegiatan dari pemerintah seringkali tidak tersampaikan dengan baik kepada masyarakat, sehingga menimbulkan berbagai pemahaman yang berbeda di masyarakat. Pemahaman yang berbeda ini seringkali menyebabkan sulitnya penerapan program-program pemerintah di masyarakat (Nugraha dkk., 2020).

Sisi lain dari pendaftaran tanah merupakan fakta yang tidak bisa dipungkiri. Deininger dan Feder (dalam Pujiriyani, 2020) menyebutkan bahwa formalisasi hak-hak atas tanah bisa dilakukan setelah diagnosa kebijakan, sosial, dan tata pemerintah sudah dilakukan secara hati-hati. Pelaksanaan formalisasi harus memperhatikan kompleksitas dan sejarah panjang tata kelembagaan yang sudah ada agar tidak menimbulkan persoalan yang lebih kompleks. Dalam situasi yang paling buruk, pendaftaran tanah dapat menyebabkan para pemilik menjadi rentan karena pendaftaran tanah justru dapat membuka peluang kelompok masyarakat kuat untuk melanggar sistem kepemilikan tradisional. Lebih lanjut dijelaskan bahwa pendaftaran tanah tidak selalu penting atau efisien dalam menjamin keamanan namun justru bisa menciptakan sumber konflik apabila hak-hak formal atas tanah didaftarkan tanpa pengakuan dari tatanan tradisional.

Kenyataannya, target PTSL tidak selalu tercapai dengan baik. Wibowo (2020) menjelaskan bahwa terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan PTSL di Provinsi Jawa Tengah. Kendala tersebut antara lain: belum sesuai penerapan

konsep dan prosedur PTSL, belum optimalnya kegiatan sosialisasi PTSL, belum tersedianya peta kerja sebagai dasar kegiatan lapang, belum selesainya tanggungan kegiatan tahun sebelumnya dan belum diprioritaskannya kegiatan identifikasi bidang K4. Selain itu pelaksanaan PTSL di Jawa Tengah juga terkendala oleh faktor geografis yaitu wilayah jawa tengah yang merupakan wilayah urban dan rural serta adanya kawasan hutan.

Kabupaten Kudus merupakan salah satu kabupaten dengan jumlah kluster 3 terbanyak di Provinsi Jawa Tengah yaitu 37.411 bidang. Tingginya jumlah bidang K3 ini diduga karena beberapa faktor yakni faktor pelaksana, faktor peserta dan faktor alam. Pada faktor pelaksana meliputi isi dan kejelasan program, kompetensi pelaksana program dan proses pengkomunikasian program. Pada faktor peserta meliputi manfaat program PTSL, pemaknaan tentang sertipikat, pembiayaan dan problem pewarisan tanah serta ketokohan local. Sedangkan faktor alam terdiri dari topografi dan karakteristik lahan.

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah terdapat beberapa faktor yang menyebabkan munculnya bidang-bidang Kluster 3 PTSL di Kabupaten Kudus. Adanya berbagai kendala dalam pelaksanaan PTSL ini berakibat pada munculnya bidang-bidang tanah Kluster 3 yang dapat menghambat pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah di Indonesia. Agar program dapat tetap berjalan dengan baik dan memberi manfaat bagi pembuat kebijakan, maka perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui riwayat pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Kudus serta perlu dilakukan kajian mengenai faktor-faktor penyebab terkendalanya pelaksanaan Program PTSL yang berakibat pada munculnya bidang-bidang tanah kluster 3 dan solusinya.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui riwayat pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Kudus;
2. Menganalisis faktor penyebab tingginya jumlah bidang kluster 3 di Kabupaten Kudus;
3. Mengetahui kaitan antara kebijakan pemerintah di level elite dan respon masyarakat di level bawah.

Adapun manfaat dan kegunaan dari penelitian ini adalah

1. Secara akademis penelitian ini akan bermanfaat untuk memberikan pendalaman mengenai analisa kebijakan publik terutama terkait dengan tantangan kebijakan pertanahan.
2. Secara praktis penelitian ini akan bermanfaat sebagai bahan masukan bagi Kementerian ATR/BPN dalam pengambilan kebijakan untuk menindaklanjuti bidang kluster 3 menjadi kluster 1.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Masyarakat Desa Karangrowo dan Desa Soco memaknai tanah sebagai faktor penting yang menunjang sumber penghidupan. Masyarakat memahami bahwa fungsi sertipikat adalah sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Sertipikat hak atas tanah dianggap penting oleh masyarakat desa Karangrowo dan Desa Soco, namun masyarakat tidak setuju bila fungsi sertipikat digunakan sebagai agunan atau jaminan untuk mendapatkan modal pinjaman di bank.

Rendahnya partisipasi masyarakat yang menyebabkan terjadinya kluster 3 dapat dilihat dari tiga faktor utama yaitu: faktor pelaksana, faktor peserta, dan faktor alam. Faktor pelaksana terdiri dari: isi dan kejelasan program, kompetensi pelaksana dan proses pengkomunikasian program. Faktor peserta terdiri dari: manfaat program, pemaknaan sertipikat, pembiayaan, problem pewarisan dan ketokohan lokal. Faktor alam terdiri dari topografi dan karakteristik lahan. Dari faktor pelaksana, ditemukan bahwa kapasitas SDM dan kerjasama aparat desa mempengaruhi respon masyarakat terhadap program PTSL. Dari faktor peserta ditemukan bahwa keyakinan tentang manfaat sertifikat, pembiayaan, dan ketokohan lokal mempengaruhi respon masyarakat terhadap program PTSL.

Tantangan kebijakan di tingkat lokal atau masyarakat yang dijumpai dalam implementasi program PTSL di dua desa adalah keragaman persepsi masyarakat terkait program yang dipengaruhi oleh kultur masyarakat setempat. Dalam hal ini terdapat pertimbangan dari masyarakat untuk memperhitungkan risiko dan manfaat dari keikutsertaan mereka pada program PTSL. Risiko dan manfaat inilah yang dari sisi implementor harus dapat diklarifikasi agar proses implementasi dan respon masyarakat terhadap program PTSL dapat lebih optimal. Faktor psikokultural atau penyikapan masyarakat terhadap program merupakan gambaran dominan dari problem kluster 3 yang muncul di dua desa.

Stakeholder yang terlibat dalam program PTSL terdiri dari tiga klasifikasi utama yakni pemerintah pusat, pemerintah daerah dan masyarakat. Masyarakat

peserta PTSL merupakan stakeholder primer sebagai target program dan yang akan menerima dampak dari kegiatan PTSL. Instansi vertikal yaitu Kementerian ATR/BPN baik ATR/BPN pusat, ATR/BPN Provinsi, serta Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus berperan sebagai stakeholder kunci yang mempunyai kewenangan legal dalam pengambilan keputusan. Selain itu, yang berperan sebagai stakeholder kunci yang mempunyai kewenangan dan mengambil keputusan adalah Bupati Kabupaten Kudus. Sedangkan Stakeholder pendukung pada program PTSL ini adalah Pemerintah Desa Karangrowo dan Desa Soco.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh peneliti yaitu:

1. Mengenai pembebanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhutang terhadap peserta PTSL dapat dibuatkan kebijakan khusus dari pemerintah daerah agar BPHTB terhutang dibuat nihil atau diberikan keringanan dalam pembayaran BPHTB.
2. Untuk masyarakat yang tidak setuju mengenai fungsi sertipikat sebagai jaminan untuk memperoleh modal di bank, dapat dilakukan sosialisasi lebih mendalam mengenai manfaat sertipikat dan melakukan kerjasama dengan bank dalam pemberian modal sehingga dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat.
3. Pemerintah Desa bekerjasama dengan dinas terkait melakukan sosialisasi dan program penanaman pohon produktif seperti pohon buah alpukat, durian, kelengkeng atau mangga beserta upaya perawatannya agar dapat meningkatkan pendapatan masyarakat dan nilai ekonomis dari tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmawan, D. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Direktorat Jenderal Pembangunan Desa dan Perdesaan. (2022). *Hasil Rekomendasi IDM*.
- Gangga, I., & Dewi, S. (2019). Penolakan Masyarakat Terhadap Reklamasi Teluk Benoa Provinsi Bali. *Diponegoro Private Law Review*, 4(1), 390–400.
- Hartati, Y. D. (2007). *Status Dan Jual Beli Tanah Bekas Desa Perdikan Kadilangu Kabupaten Demak Setelah Berlakunya UUPA*. 235, 245. [http://digilib.unila.ac.id/4949/15/BAB II.pdf](http://digilib.unila.ac.id/4949/15/BAB%20II.pdf)
- Haryanto, Jocom, S., & Rengkung, L. R. (2020). Strategi Peningkatan Pencapaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Pembagian Kluster Bidang Tanah Di Desa Tambelang Kecamatan Maesaan Kabupaten Minahasa Selatan. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 2(oktober), 267–276.
- Hidayatullah, M. F., & Yani, M. T. (2022). Kecamatan Jogoroto Kabupaten Jombang Muhammad Fiqri Hidayatulloh Muhammad Turhan Yani Abstrak. *Kajian Moral Dan Kewarganegaraan*, 10(3), 540–554.
- I Gusti Nyoman Guntur. (2014). *Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. www.stpn.ac.id
- Kurniawan, W. A. (2018). *Ekspektasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Faktor dan Ekonomi Bagi Masyarakat Desa Ngasianan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah*. 2(2), 2016.
- Lestari, T., Budhiawan, H., & Nurasa, A. (2020). Desa Taruba dan “penolakannya” Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Tunas Agraria*, 3(1). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i1.74>
- Lubis, M., & Lubis, R. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju.
- Marzali, A. (2016). *Antropologi dan Pembangunan Indonesia*. Kencana.
- Moynihan, D., Herd, P., & Harvey, H. (2015). Administrative burden: Learning, psychological, and compliance costs in citizen-state interactions. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 25(1), 43–69. <https://doi.org/10.1093/jopart/muu009>
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis

- Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(1).
- Mulyadi, D. (2018). *Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik Konsep dan Aplikasi Proses Kebijakan Publik Berbasis Analisis Bukti untuk Pelayanan Publik* (H. Gedeona & M. Nurafandi (eds.)). Alfabeta.
- Nasution. (2003). *Metode Research: Penelitian Ilmiah*. Bumi Aksara.
- Nome, Y. Y., Asnawi, N., & Nuban, D. K. E. R. (2019). *Community rejection and conflict with the development program by the city of Kupang, East Nusa Tenggara*. 20(5), 90–95.
- Nugraha, S., Guntur, I. G. N., & Kistiyah, S. (2020). Penolakan Masyarakat Adat Limau Manis Kota Padang Terhadap Pendaftaran Tanah. *Tunas Agraria*, 3(2). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i2.106>
- Parapat, J. D., & Kurniawan, B. (2021). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Provinsi Jawa Timur. *Land Use Policy*, 9(4), 539–554. <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/publika/article/view/40542>
- Pragara, R. (2021). *Problematika Sertifikasi Tanah Eks Desa Perdikan di Kelurahan Kadilangu Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah*. 154.
- Prasmadani, Y. S. (2018). *Strategi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Tahun 2017*. 9–25.
- Pujiriyani, D. W. (2020). *Meninjau Implementasi dan Kinerja Kebijakan Pendaftaran Tanah di Indonesia*.
- Putra, L. R., Ilyas, T. R., Heriawanto, B. K., Administrasi, I., & Islam, U. (2021). *Efektivitas PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Dalam Pelayanan Administrasi Pertanahan Di Kota Batu*. 39–51.
- Rohman, A. (2002). *Penguasaan Kecakapan Hidup Sebagai Bentuk Pengembangan Perilaku Kreatif*.
- Safitri, H. (2018). Pro dan Kontra Pelaksanaan Program Land Reform Pro dan Kontra Pelaksanaan Program Land Reform dan. *Archipel*.
- Saputra, K. (2018). *Partisipasi Masyarakat Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.
- Sembiring, J. (2009). *1000 Peribahasa Daerah Tentang Tanah/Pertanahan di*

Indonesia. STPN Press.

- Sibuea, H. Y. . (2022). Konflik Agraria Di Desa Wadas: Pertimbangan Solusi. *Info Singkat*, 14(4), 1–6.
- Singarimbun, M., & Effendi, S. (2006). *Metode Penelitian Survei*. Pustaka LP3ES Indonesia.
- Sirait, S. Y., Nazer, M., & Azheri, B. (2020). *Sertifikasi Tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya*. 6(2), 236–248.
- Soetomo, S. (1998). Menempatkan Masyarakat pada Posisi Sentral dalam Proses Pembangunan. In *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik* (Vol. 2, Issue 1, p. 37500).
- Subarsono. (2021). *Analisis Kebijakan Publik Konsep Teori dan Aplikasi*. Pustaka Pelajar.
- Suharto, E. (2020). *Analisis Kebijakan Publik*. Alfabeta.
- Sundari Apriliyanti. (2020). *Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kuantan Singingi*. 748–783.
- Supsiloi. (2008). *Analisa Nilai Budaya Masyarakat Dan Kaitannya Dalam Pembangunan Wilayah Di Kecamatan Raya Kabupaten Simalungun*.
- Sutedi, A. (2011). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Cet. 2). Sinar Grafika.
- Tummers, L. L. G., Bekkers, V., Vink, E., & Musheno, M. (2015). Coping during Public Service Delivery: A Conceptualization and Systematic Review of the Literature. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 25(4), 1099–1126. <https://doi.org/10.1093/jopart/muu056>
- Wibowo, H. Y. (2020). *Evaluasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2018 dan Analisa Rencana Partisipasi Masyarakat Dalam PTSL 2019*. 2019(July).
- Widowati, D., Luthfi, A., & Guntur, I. (2014). Pengakuan dan Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat di Kawasan Hutan. In *Asas-Asas Keagrariaan Merunut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria dan Asas Hubungan Keagrariaan di Indonesia*. STPN

Press.

Zamrodah, Y. (2018). *Partisipasi Pemerintah Desa Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*.