

**PENINGKATAN KUALITAS BIDANG TANAH
DARI KLASTER 3 MENJADI KLASTER 1
PADA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG UTARA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh :

ABILA AYU DINA PUTRI

NIT. 19283233

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

2023

ABSTRACT

IMPROVEMENT OF LAND QUALITY FROM CLUSTER 3 TO CLUSTER 1 IN COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION AT THE NORTH LAMPUNG REGENCY LAND OFFICE

During the implementation of Complete Systematic Land Registration (CSLR), not all mapped land parcels can immediately receive the Certificate of Land Ownership (SHAT). Therefore, there are cases of land parcels categorized as Cluster 3. A Cluster 3 land parcel can be upgraded to Cluster 1 in the subsequent CSLR implementation year. However, this process encounters various challenges that hinder the optimal enhancement of quality, utilizing data from previous CSLR implementations. As a result, the research problem encompasses the reasons behind the occurrence of Cluster 3 in CSLR, the impacts of Cluster 3 existence, and the efforts to elevate Cluster 3 to Cluster 1 within CSLR. The objective of this study is to understand the actions undertaken by the North Lampung Regency Land Office to address the issues related to Cluster 3 land parcels.

The research methodology employed is qualitative with a descriptive approach, involving data collection through interviews, observations, and documentary analysis. The study is conducted at the North Lampung Regency Land Office, specifically in one of the villages where CSLR is implemented, namely Ulak Ata Village. Data is gathered through interviews using purposive sampling, involving 10 informants including the Head of the Land Office, Adjudication Committee Chairperson, Deputy Adjudication Committee Chairperson, Physical Data Collection Officer, Juridical Data Collection Officer, Village Head/Village Officials, and Community members in Ulak Ata Village.

The causes of Cluster 3 in the CSLR program at the North Lampung Regency Land Office are attributed to internal factors, such as the lack of budget for SHAT issuance, and external factors including community unavailability due to unclear inheritance distribution, financial issues resulting from BPHTB payment and SKB 3 Ministerial payment regulations, as well as landowners' unwillingness to certify their land. The emergence of Cluster 3 obstructs the acceleration of land registration, hampers CSLR targets, and leads to work backlog. However, Cluster 3 also brings positive impacts to the community, such as reducing land conflict disputes and providing cost relief for land measurement through the CSLR program. To elevate Cluster 3 to Cluster 1, the North Lampung Regency Land Office employs strategies like re-clarification or cross-checking, communication with landowners, training and socialization, as well as coordination.

Keywords: Cluster 3, Quality Improvement, PTSL

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT.....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Kajian Terdahulu.....	5
B. Kerangka Teoritis.....	6
1. Pendaftaran Tanah.....	6
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	8
3. Urgensi Peningkatan Kualitas.....	11
C. Kerangka Pemikiran.....	12
BAB III METODE PENELITIAN.....	15
A. Format Penelitian.....	15
B. Lokasi Penelitian.....	16
C. Operasionalisasi Penelitian.....	16
1. Subjek Penelitian.....	16
2. Penetapan Informan.....	17
3. Jumlah Informan.....	18
4. Pemilihan Informan.....	19
5. Data Yang Diperoleh.....	19
6. Teknik dan Instrumen.....	20
7. Teknik Analisis Data.....	21

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	25
A. Gambaran Umum Kabupaten Lampung Utara	25
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara	28
C. Desa Ulak Ata	31
BAB V DINAMIKA KLASTER 3	33
A. Penyebab Timbulnya Klaster 3	33
B. Dampak Keberadaan Klaster 3	40
C. Perubahan Klaster 3 Menjadi Klaster 1	43
BAB VI PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu program strategis nasional yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sejak tahun 2017. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki konsep untuk memetakan bidang tanah baru, serta meningkatkan kualitas data bidang tanah yang telah terdaftar menjadi suatu data bidang-bidang tanah yang lengkap dan akurat. Sehingga bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara sistematis. Sehingga dengan terpetakannya bidang tanah tersebut akan mengurangi terjadinya sengketa dan konflik pertanahan. Dalam pelaksanaan program PTSL terdapat dua metode pengumpulan data yaitu pengumpulan data fisik dan data yuridis. Pada metode pengumpulan data fisik yaitu meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran batas bidang tanah, dan pemetaan bidang tanah. Sementara itu, pengumpulan data yuridis meliputi riwayat alas hak tanah, penggunaan, dan pemanfaatannya.

Pada program PTSL dalam pendaftaran tanahnya dikelompokkan menjadi 4 (empat) klasterisasi. Klasterisasi merupakan pengelompokan jenis keluaran/output/hasil kegiatan PTSL yaitu terdiri dari Klaster 1 (K1), merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah; Klaster 2 (K2), merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa; Klaster 3 (K3), merupakan bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran tetapi objek atau subjek tidak memenuhi persyaratan bahkan subjek tidak ingin bidang tanahnya dilakukan sertipikasi; dan Klaster (K4), merupakan bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan tersertipikat,

akan tetapi belum terpetakan dalam sistem KKP. Sehingga tujuan dari klasterisasi dalam program PTSL ini untuk melancarkan tujuan dari pelaksanaan program PTSL, yaitu bahwa seluruh bidang tanah di wilayah/desa/kelurahan dapat terukur dan terpetakan, dengan mengesampingkan pemenuhan aspek yuridisnya karena akan dikelompokkan kedalam masing-masing klaster.

Berdasarkan Petunjuk Teknis PTSL Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023, K3 telah dibagi menjadi K3.1, K3.2, K3.3, dan K3.4. Klaster 3.1 merupakan bidang tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu, contoh kasus dari permasalahan tersebut dimana subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau Pajak Penghasilan (PPh) dan lokasi PTSL berada di areal Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPIB). Klaster 3.2 merupakan bidang tanah tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena tanahnya merupakan objek P3MB, 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, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta; Konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan. Klaster 3.3 adalah produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik, karena tidak tersedia Program Sertifikasi Hak Atas Tanah di tahun anggaran berjalan. Dan Klaster 3.4 adalah produk PTSL hanya sampai dengan tahap pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis (telah dilakukan pemberkasan) tanpa dilanjutkan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak/pemeriksaan tanah dikarenakan ketersediaan anggaran hanya untuk puldasik dan puldadis (puldatan), serta subjek tidak bersedia bidang tanahnya di sertipikatkan.

Pada pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara tidak semua bidang tanah yang telah terpetakan dapat langsung

menghasilkan produk berupa Sertipikat Hak Atas Tanah, akan tetapi juga terdapat produk yang menghasilkan Peta Bidang Tanah atau dapat disebut bidang tanah Klaster 3. Mekanisme suatu bidang dapat disebut sebagai bidang tanah Klaster 3 dalam pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara dikarenakan tidak tersedianya anggaran SHAT pada tahun berjalan. Suatu bidang tanah Klaster 3 dapat dilakukan peningkatan menjadi Klaster 1 pada saat pelaksanaan PTSL tahun yang akan mendatang, dengan menggunakan data hasil pelaksanaan PTSL tahun sebelumnya, dapat dihadapkan pada kendala, dimana masyarakat melakukan transaksi peralihan hak sehingga mengakibatkan perubahan kepemilikan hak atas tanah tersebut, dan terdapat pula permasalahan yang muncul akibat kurang minatnya partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan peningkatan Klaster 3 menjadi Klaster 1. Oleh karena itu peneliti tertarik mengangkat skripsi yang berjudul **“Peningkatan Kualitas Bidang Tanah Dari Klaster 3 Menjadi Klaster 1 Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka terdapat beberapa rumusan masalah yang telah dibuat oleh peneliti agar dapat menjawab permasalahan yang terjadi dalam penelitian. Rumusan masalah sebagai berikut :

1. Mengapa terjadi Klaster 3 dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara?
2. Bagaimana dampak keberadaan Klaster 3 dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap keberhasilan program pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara?
3. Bagaimana upaya peningkatan Klaster 3 menjadi Klaster 1 dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui penyebab terjadinya Klaster 3 di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara;
- b. Mengetahui dampak keberadaan Klaster 3 dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap keberhasilan program pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara; dan
- c. Mengetahui upaya peningkatan Klaster 3 menjadi Klaster 1 di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan peneliti tentang peningkatan kualitas bidang tanah Klaster 3 PTSL dalam mewujudkan Desa/Kelurahan Lengkap;
- b. Manfaat bagi STPN, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pembelajaran baik untuk Taruna maupun Dosen mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya K3 dalam pelaksanaan PTSL; dan
- c. Manfaat bagi Kementerian ATR/BPN, penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam menentukan kebijakan dan menyusun strategi dalam hal pencegahan dan penyelesaian permasalahan K3 dalam pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Terdahulu

Permasalahan mengenai bidang Klaster 3 (K3) pelaksanaan program PTSL telah banyak ditemukan, maka daripada itu peneliti perlu menggali informasi lebih lanjut terkait faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya Klaster 3 (K3) baik secara internal maupun eksternal. Penelitian mengenai kendala atau permasalahan dalam pelaksanaan PTSL telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya, peneliti telah menguraikan secara singkat beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan kendala dan permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL. Hasil dari beberapa penelitian terdahulu dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

No	Peneliti & Judul	Hasil Penelitian
1	Faisal Fahmi Sutanjiwo Analisis Klaster K3 Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Semarang Sekolah Tinggi Pertanian Nasional (STPN) 2022	Penyebab timbulnya K3 dalam kegiatan PTSL pada Desa Kemitir adalah ketidak sediaan masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya. Desa Kemitir merupakan desa yang berada jauh dari wilayah kota dan memiliki karakter masyarakat yang sederhana. Latar belakang dari ketidak sediaan masyarakat dikarenakan faktor kurangnya kesadaran mengenai pentingnya sertipikat, pemilik tanah yang berada diluar wilayah desa, serta kekhawatiran mengenai susahnya pengurusan jual beli dan waris ketika tanahnya sudah bersertipikat.
2	Thezar Prymori Parenta Analisis Kluster 3 Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati Sekolah Tinggi Pertanian Nasional (STPN) 2022	Pada penelitian tersebut ditemukan bahwa penyebab terjadinya kluster 3 pengaruh keadaan tanah yang tidak produktif, informasi pelaksanaan PTSL yang tidak tersampaikan kepada pemilik tanah, pesimisme masyarakat terhadap kegiatan pertanahan, kemudahan pemberian kredit pinjaman dari bank yang agunan jaminannya dapat memakai SPPT dan karena adanya refocusing anggaran untuk penanganan covid-19 yang menyebabkan kuota SHAT harus dikurangi.

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu (Lanjutan)

3	<p>Dian Ayu Purwasari</p> <p>Kluster 3 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Dampak, dan Penyelesaiannya di Kabupaten Magelang</p> <p>Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) 2022</p>	<p>Pada penelitian tersebut ditemukan bahwa terdapat pengaruh secara simultan dan signifikan terhadap variabel-variabel tersebut yang menyebabkan munculnya K3 yaitu antara variabel dampak sertipikat terhadap jaminan kepastian hukum (X_1) dan dampak sertipikat terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat (X_2) terhadap penyebab terjadinya K3 (Y) yang terjadi di Desa Banyusidi dan Desa Karangrejo. Terdapat pula dampak dari K3 pada pelaksanaan PTSL menghambat percepatan pendaftaran tanah, penyerapan anggaran yang tidak maksimal dan tunggakan pekerjaan pada kantor pertanahan. Serta upaya penyelesaian yang telah dilakukan yaitu re-penlok desa dengan tunggakan bidang K3 sebagai lokasi target PTSL, melakukan penilaian BPHTB serta melakukan pengambilan data fisik secara sporadis terhadap bidang tanah yang memenuhi persyaratan PTSL.</p>
---	--	---

Berdasarkan uraian diatas, adapun manfaat penelitian-penelitian terdahulu terhadap penelitian peneliti saat ini yaitu sebagai perbandingan dan referensi mengenai permasalahan Klaster 3 yang terjadi pada program PTSL di Kantor Pertanahan, serta terdapat perbedaan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti dengan penelitian sebelumnya yaitu peneliti akan lebih berfokus terhadap peningkatan kualitas bidang tanah Klaster 3 menjadi Klaster 1 dalam pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara. Pada penelitian terdahulu menunjukkan bahwa belum banyak kajian yang meneliti mengenai peningkatan kualitas data bidang tanah dari Klaster 3 (K3) menjadi Klaster 1 (K1) dalam pelaksanaan PTSL.

B. Kerangka Teoritis

1. Pendaftaran Tanah

Menurut Abraham (2023 : 899) pendaftaran tanah adalah proses pencatatan hak atas tanah baik dalam bentuk akta maupun pendaftaran hak, sehingga pendaftaran hak atas tanah dapat memberikan jaminan hak milik setelah seseorang pemegang hak

terdaftar dan haknya diperiksa serta didaftarkan. Kehinde (2021 : 2) menyatakan bahwa sertifikasi tanah dapat berpengaruh terhadap pasar tanah yang efisien, dimana sertifikasi dapat meningkatkan pengalihan lahan dari penggunaan yang kurang efisien menjadi lebih efisien, sehingga meningkatkan efisiensi penggunaan tanah dan sumber daya alam terkait. Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan pada data fisik dan data yuridis (Harsono, 1999 : 460).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk objek yang belum didaftarkan. Pada pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan secara serentak pada wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan meliputi semua objek pendaftaran yang belum terdaftar. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas perintah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional yang terjadwal dalam suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan diwilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal mencakup satu atau beberapa objek pendaftaran tanah. Pelaksanaan dari pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek suatu tanah yang bersangkutan atau kuasanya (Sutedi, 2016 : 136). Maka

dari pada itu pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan agar dapat menjamin kepastian hukum dari pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga pelaksanaannya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.

2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan suatu program yang saat ini diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional yang dimulai sejak tahun 2017, sehingga harapannya program pelaksanaan PTSL ini pada tahun 2025 seluruh tanah yang ada di Indonesia dapat terdaftar dan terpetakan. Pada program-program pendaftaran tanah sebelumnya dilaksanakan dalam tataran Kementerian, bukan dalam suatu puncak pemerintahan yang tertinggi yaitu Presiden. Inilah yang membedakan Program PTSL dengan program-program sebelumnya, dimana presiden memantau, mengevaluasi bahkan turun langsung dalam pembagian sertifikat dalam pelaksanaan PTSL.

Sehingga untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum pada program PTSL, serta untuk mengurangi adanya sengketa tanah Kementerian ATR/BPN berupaya untuk menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan jelas, meningkatkan sumber daya manusia, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, dan adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN. Sehingga hal tersebut secara normatif telah diatur didalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana untuk memudahkan dan percepatan dalam kegiatan pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Perangkat hukum mengenai pelaksanaan PTSL secara tertulis, lengkap dan jelas tertuang dalam beragam regulasi, petunjuk teknis, surat edaran sebagai suatu kemudahan dalam pelaksanaan PTSL (Mujiburohman, 2018 : 90).

Berdasarkan Petunjuk Teknis PTSL Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023, output Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat dibedakan menjadi beberapa klasterisasi, sebagai berikut :

a). Klaster 1 (K1)

Klaster 1 (K1) merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya telah memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria Pasal 13 ayat (3) huruf b dijelaskan bahwa tanah objek landreform yang RTRW nya telah berubah menjadi tanah Non Pertanian, Tanah Absentee, Tanah Kelebihan Maksimum, Tanah Transmigrasi yang telah memenuhi ketentuan persyaratan dapat menjadi Klaster 1 (K1) apabila data fisik dan data yuridisnya telah memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

b). Klaster 2 (K2)

Klaster 2 (K2) merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya telah memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya, akan tetapi terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa.

c). Klaster 3 (K3)

Klaster 3 (K3) merupakan bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran tetapi objek atau subjek tidak memenuhi persyaratan bahkan subjek tidak ingin bidangnya dilakukan sertifikasi. Berdasarkan juknis Klaster 3 terbagi kembali menjadi :

- 1) Klaster 3.1, merupakan merupakan produk PTSL suatu bidang tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu, contoh kasus dari permasalahan tersebut dimana subjek tidak

bersedia membuat surat pernyataan terutang Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau Pajak Penghasilan (PPh) dan lokasi PTSL berada di areal Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPIB);

- 2) Klaster 3.2, merupakan produk PTSL suatu bidang tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah karena tanahnya 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, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta; Konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan;
- 3) Klaster 3.3, merupakan produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik, karena tidak tersedia Program Sertifikasi Hak Atas Tanah di tahun anggaran berjalan; dan
- 4) Klaster 3.4, merupakan produk PTSL hanya sampai dengan tahap pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis (telah dilakukan pemberkasan) tanpa dilanjutkan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak/pemeriksaan tanah dikarenakan ketersediaan anggaran hanya dengan sampai puldasik dan puldadis (Puldatan), serta subjek tidak bersedia bidang tanahnya disertipikatkan;

d). Klaster 4 (K4)

Klaster 4 (K4) merupakan bidang tanah yang objek dan subjeknya telah terdaftar dan sudah tersertipikatkan, akan tetapi belum terpetakan dalam sistem geoKKP atau berasal

dari geoKKP KW4, KW5, KW6 serta dapat berasal dari buku tanah yang belum dientrikan ke dalam sistem KKP.

3. Urgensi Peningkatan Kualitas

Menurut Gasperz (2001 : 5-6) peningkatan kualitas (*quality improvement*) merupakan tindakan-tindakan yang diambil guna meningkatkan suatu nilai produk untuk pelanggan dengan melakukan peningkatan efektivitas dan efisiensi pada proses dan aktivitas melalui struktur organisasi. (Prabu Kresna (2012) menyatakan bahwa, peningkatan kualitas data, menjadi salah satu sasaran strategis sebagai salah satu upaya mendukung strategi dan arah kebijakan nasional. Dalam mendukung strategi dan arah kebijakan nasional khususnya tentang pendaftaran tanah di Indonesia, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan suatu Program Strategis Nasional (PSN) berupa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi salah satu program strategis pemerintah yang dilaksanakan secara berkesinambungan dan teratur, meliputi semua objek pendaftaran tanah. Melalui program tersebut ditargetkan seluruh bidang tanah yang terdapat di Indonesia dapat terdaftar dan tersertipikat pada tahun 2025, serta adapun tujuan lainnya yaitu menjaga kualitas bidang tanah yang ada agar seluruh bidang tanah yang telah terdaftar dapat lengkap dan akurat. Menurut Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2022, kualitas data adalah bagian terintegrasi dari setiap bidang tanah yang terdaftar dalam semua konteks. Adapun peningkatan kualitas data menurut juknis wajib dilakukan terhadap seluruh bidang tanah yang terdaftar pada lokasi PTSL.

Menurut Aditya (2021 : 13), faktor yang sangat penting saat peningkatan kualitas dalam proses sertipikasi tanah adalah keterlibatan masyarakat, hal tersebut dapat berpengaruh terhadap

peningkatan jumlah sertipikat tanah yang baru akan diterbitkan. Pelaksanaan peningkatan kualitas data dalam program PTSL bertujuan untuk meningkatkan kualitas seluruh data pertanahan menjadi KW 1 Valid. Sehingga untuk mewujudkan tujuan dari program PTSL, yaitu sebagai percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak Atas Tanah masyarakat. Maka peningkatan kualitas data merupakan prasyarat dalam mempercepat terwujudnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

C. Kerangka Pemikiran

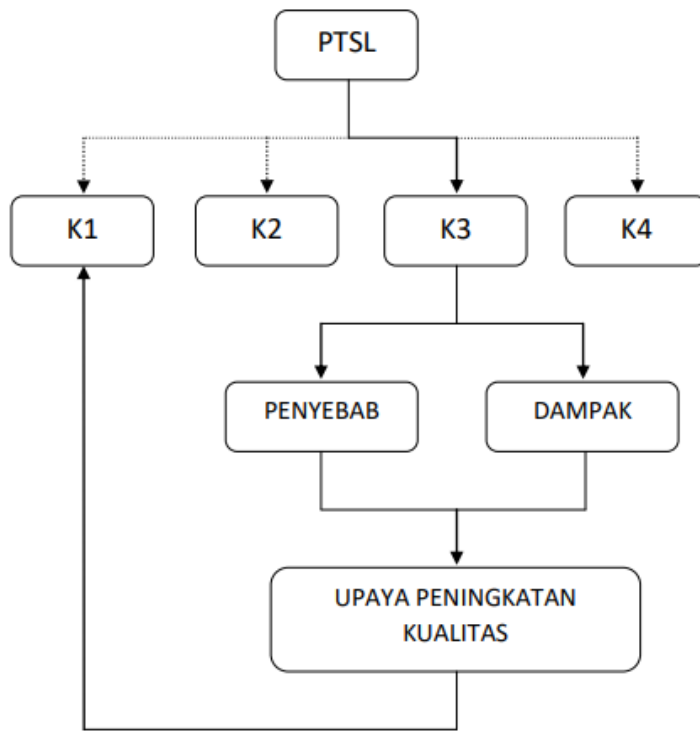
Indonesia merupakan negara agraris yang dimana tanah menjadi hal sentral yang merupakan salah satu sumber kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia. Tanah merupakan salah satu aset bagi kehidupan masyarakat maupun badan hukum dalam melakukan pembangunan. Oleh karena itu pentingnya peran tanah dalam mendukung kemakmuran masyarakat, maka perlu adanya perlindungan dan pelestarian yang lebih lanjut terhadap tanah. Untuk mendukung pentingnya peran tanah, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan suatu Program Strategis Nasional (PSN) berupa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu Program Strategis Nasional (PSN) yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sejak tahun 2017. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki konsep untuk memetakan bidang tanah baru, serta meningkatkan kualitas data bidang tanah yang telah terdaftar menjadi suatu data bidang-bidang tanah yang lengkap dan akurat. Sehingga bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara sistematis.

Pada pelaksanaannya, tidak semua bidang tanah baru yang telah terpetakan bisa langsung dapat diproses untuk ditingkatkan menjadi tanah yang telah terdaftar dikarenakan berbagai macam faktor baik

internal maupun eksternal. Dalam petunjuk teknis PTSL di klusterisasikan dalam empat klaster, dari keempat klaster tersebut tidak semuanya dapat menghasilkan output seperti sertipikat, salah satunya yaitu Klaster 3 (K3). Bidang tanah Klaster 3 (K3) merupakan produk PTSL yang disebabkan karakteristik subjek dan objek bidang tanah yang tidak dapat memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah, sehingga output dari Klaster 3 (K3) berupa Peta Bidang Tanah (PBT). Penyebab timbulnya Klaster 3 (K3) dalam program PTSL tentunya memiliki dua faktor, baik dari faktor internal maupun eksternal masyarakat itu sendiri. Maka timbulnya Klaster 3 memiliki dampak negatif dan positif baik terhadap percepatan PTSL, kinerja Kantor Pertanahan, dan jaminan kepastian hukum pada masyarakat, dll. Maka dari pada itu perlunya peningkatan kualitas data bidang tanah Klaster 3 (K3) menjadi Klaster 1 (K1) agar dapat memenuhi persyaratan untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan uraian diatas peneliti ingin melakukan penelitian mengenai peningkatan kualitas data bidang tanah Klaster 3 (K3) menjadi Klaster 1 (K1) dalam pelaksanaan PTSL, sehingga dapat mencegah dan menyelesaikan permasalahan yang timbul pada peningkatan bidang tanah Klaster 3 (K3) dalam pelaksanaan PTSL di tahun berikutnya. Untuk mengetahui kerangka pemikiran peneliti dapat dilihat dalam skema gambar 2.1 berikut:



Keterangan:

1. ————— : diteliti
2. : tidak diteliti

Gambar 2. 1 Bagan Alir Kerangka Pemikiran

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyebab terjadinya Klaster 3 dalam program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi tidak tersedianya anggaran untuk Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) dalam tahun anggaran berjalan, sedangkan faktor eksternal meliputi ketidaksediaan masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya dalam program PTSL. Beberapa alasan masyarakat menolak mensertipikatkan tanahnya adalah ketidakjelasan pembagian waris, masalah keuangan yang disebabkan oleh pembayaran BPHTB terhutang dan biaya sebesar Rp. 200.000 sesuai ketentuan SKB 3 Menteri, serta ketidakkeinginan pemilik tanah untuk mensertipikatkan tanahnya.
2. Dampak dari timbulnya Klaster 3 dalam program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara adalah menghambat percepatan pendaftaran tanah, tidak tercapainya target PTSL di kabupaten tersebut, dan menimbulkan tunggakan pekerjaan. Namun, Klaster 3 juga memberikan dampak bagi masyarakat Desa Ulak Ata, seperti mengurangi sengketa konflik pertanahan dan masyarakat mendapatkan keringanan biaya pengukuran tanah melalui program PTSL.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Utara melakukan upaya peningkatan Klaster 3 menjadi Klaster 1 melalui klasifikasi ulang terhadap kondisi lapangan, komunikasi dengan pemilik bidang tanah, pelatihan dan sosialisasi, serta koordinasi.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan terhadap penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Evaluasi kebijakan anggaran dan koordinasi dengan instansi terkait untuk membahas ketersediaan dana yang cukup untuk melaksanakan

program PTSL secara efektif, sehingga Kantor Pertanahan mempunyai alokasi anggaran yang memadai untuk Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) dalam tahun anggaran berjalan untuk menghindari terjadinya Klaster 3 dalam program PTSL.

2. Pembentukan tim khusus dalam penanganan bidang tanah Klaster 3 dengan mengimplementasikan kebijakan strategis dan tetap mempertimbangkan kebenaran data fisik dan yuridis. Dengan demikian, upaya tersebut dapat di fokus dan efektif dalam menyelesaikan permasalahan yang ada pada Klaster 3.
3. Meningkatkan sistem pengelolaan data bidang tanah yang terdaftar dan telah tersertipikatkan. Kantor Pertanahan perlu mengusahakan agar data yang dimiliki lengkap, terbaru secara berkala, dan akurat. Hal ini dapat dilakukan melalui upaya pembaruan dan verifikasi data secara rutin, termasuk melibatkan pemilik tanah dalam proses tersebut. Sehingga Kantor Pertanahan dapat mendklarasikan bahwa data bidang tanah yang terdaftar dan tersertipikatkan lengkap, akurat, dan terbaru secara rutin.

DAFTAR PUSTAKA

- Abraham, Ahiakwo Grace. (2023). *Land Title Perfection-Legal Issues and Challenges of Land Registration in Nigeria* : Rivers State University of Nigeria.
- Aditya, T., Santosa, P. B., Yulaikhah, Y., Widjajanti, N., Atunggal, D., & Sulistyawati, M. (2021). *Validation and Collaborative Mapping to Accelerate Quality Assurance of Land Registration. Land use policy*: Universitas Gadjah Mada. 109, 105689. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105689>.
- Aprilia, Agnes Sari. (2016). *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur*: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik. (2022). *Kabupaten Lampung Utara Dalam Angka 2022*, Badan Pusat Statistik Kabupaten Lampung Utara.
- Cropley, A. J. (2022). *Introduction to Qualitative research methods: A practice-oriented introduction* : University of Hamburg.
- Etikan, I., Musa, S. A., & Alkassim, R. S. (2016). *Comparison of Convenience Sampling and Purposive Sampling*: American journal of theoretical and applied statistics, 5(1), 1-4. <https://doi.org/10.11648/j.ajtas.20160501.11>.
- Gaspersz, Vincent. (2001). *Metode analisis peningkatan kualitas*: Gramedia Pustaka Utama.
- Hadisiswati, I. (2014). *Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah*: Ahkam: Jurnal Hukum Islam, 2(1), 118-146. <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>.
- Harsono, Boedi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*: Hukum Tanah Nasional.
- 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*: Jurnal Agribisnis dan Pengembangan Pedesaan, 2(3).
- Kehinde, M.O., A.M. Shittu, S.A. Adewuyi, I.O.O. Osunsina, & A.G. Adeyonu. (2021). *Land tenure and property rights, and household food security among rice farmers in Northern Nigeria* : Heliyon, 7(2). <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e06110>.
- Marroll. (2018). *Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target* : Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik

Indonesia. https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr.

Marryanti, S., & Purbawa, Y. (2018). *Optimalisasi Faktor–Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*: BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 4(2), 190-207. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i2.278>.

Moleong, Lexy J. (2007). *“Metodologi Penelitian Kualitatif.”*: Remaja Rosdakarya.

Mujiburohman, D. A. (2018). *Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)*: BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 4(1), 88-101. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217>

Nugroho, Aristiono. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria*: Gramasurya.

Parapat, J. D., & Kurniawan, B. (2021). *Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Provinsi Jawa Timur*: Publika, 355-368. <https://doi.org/10.26740/publika.v9n4.p355-368>

Parenta, T. P. (2022). *Analisis “Kegagalan” Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati*: Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan, 2(1), 74-85. <https://doi.org/10.31292/mj.v2i1.29>.

Permana, Gilang. (2023). *Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kluster 3 Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kudus*: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Purwasari, D. A. (2023). *Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kluster 3 Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Dampak Dan Upaya Penyelesaiannya di Kabupaten Magelan* : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Rachma, Y. (2019). *Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran*: Moderat: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan, 5(4), 519-529.

Rivaldy, F. R., Adhim, N., & Ardani, M. N. (2019). *Problematika Inventarisasi Data Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Kluster di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan*: Diponegoro Law Journal, 8(2), 1618-1629.

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*: Alfabeta.

- Surianto, M., & Munir, A. M. (2021). *Strategi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Provinsi Kepulauan Riau melalui Pendekatan Analisis: Portofolio: Jurnal Pertanahan, 11(1)*.
- Sutanjiwo, F. F. (2023). *Analisis Klaster K3 Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Semarang: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*.
- Sutedi, Adrian. (2016). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya: Sinar Grafika*.
- Wiryanto, B. T. (2019). *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat (PTSL-PM) : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*.