

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
DALAM Mendukung PROGRAM PENGENTASAN PERMUKIMAN KUMUH  
TERPADU  
(STUDI KASUS DI DESA JOMBANG KECAMATAN JOMBANG KABUPATEN  
JOMBANG)**

**SKRIPSI**

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



Disusun Oleh :

**Joko Muslimin**  
**NIT: 20293599**

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL  
2024**

## **ABSTRACT**

*To address the issue of slum settlements in Indonesia, the Ministry of Public Works and Public Housing (Kementerian PUPR) has initiated the Special Allocation Fund for Integrated Slum Settlements Alleviation (DAK TPPKT) program. One of the requirements for program implementation is that the location must be "clean and clear". This research aims to examine the success of the PTSL program in certifying land parcels within the TPPKT program locations to meet the program's criteria. The research utilizes a qualitative research method with a descriptive approach. The research findings indicate that the implementation of the PTSL program has proceeded smoothly, as it has been able to achieve the set targets and complete the tasks within the designated time frame. In the TPPKT program locations, PTSL was able to certify 74% of the land parcels within the program implementation sites. Supporting factors in PTSL implementation include inter-agency synergy, active involvement of village governments, and community participation. However, inhibiting factors such as the high number of K4 land parcels and challenges in collecting physical data for Integrated PTSL pose obstacles. The impacts of PTSL implementation on the TPPKT program include meeting program requirements and achieving program roadmap targets. Meanwhile, the impacts on the community include free certification costs, legal protection of land ownership, increased land value, and prevention of social conflicts among communities.*

**Keywords:** *Complete Systematic Land Registration, Alleviation of Integrated Slum Settlement, clean and clear*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Kajian Literatur.....	9
B. Kerangka Teoritis.....	10
C. Kerangka Pemikiran.....	22
D. Pertanyaan Penelitian.....	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	26
A. Format Penelitian.....	26
B. Lokasi Penelitian.....	26
C. Teknik Pemilihan Informan.....	27
D. Definisi Oprasional Konsep.....	28
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	29

F. Teknik Analisis Data .....	32
G. <i>Timeline</i> Penyusunan Skripsi.....	33
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....	35
A. Gambaran Umum Desa Jombang .....	35
B. Gambaran Umum Kawasan Kumuh Kali Bacin.....	37
C. Lokasi PTSL dan PPKT .....	40
BAB V IMPLEMENTASI PROGRAM PTSL DALAM MENDUKUNG PROGRAM PPKT .....	42
A. Kegiatan PTSL dalam Mendukung Program PPKT .....	42
1. Pelaksanaan Kegiatan PTSL.....	42
2. Pelaksanaan Program PPKT di Desa Jombang.....	58
B. Keberhasilan Pelaksanaan PTSL Dalam Mendukung Program PPKT	64
1. PTSL Sebagai Media Sertifikasi Hak Atas Tanah .....	64
2. Implementasi PTSL Sebagai Media Sertifikasi Pada Lokasi PPKT	67
3. Penyebab Terjadinya Bidang K3 .....	69
C. Faktor Pendukung dan Penghambat Program PTSL dalam Mendukung Program PPKT.....	76
1. Faktor Pendukung .....	76
2. Faktor Penghambat .....	81
D. Dampak Program PTSL .....	83
1. Dampak Terhadap Program PPKT .....	83
2. Bagi Masyarakat .....	87
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	90
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran .....	91
DAFTAR PUSTAKA.....	93

LAMPIRAN .....	93
----------------	----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Jumlah permukiman kumuh perkotaan di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya. Tahun 2014 jumlah permukiman kumuh di Indonesia mencapai 38.000 hektar (ha), jumlah ini terus meningkat setiap tahunnya sehingga pada tahun 2019 bertambah menjadi 87.000 ha (Sumber: <https://www.cnnindonesia.com>, diposting 04 September 2019, diakses pada 10 Januari 2024). Data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menunjukkan bahwa diantara 64,1 juta rumah, sekitar 9,12% rumah tangga berada dalam kondisi perumahan yang tidak layak huni, dan hampir seluruh wilayah di Indonesia memiliki 38.431 ha kawasan kumuh perkotaan. (sumber: <kotaku.pu.go.id>, diakses 06 Februari 2024). Bank Pembangunan Asia (*Asian Development Bank*) melaporkan pada tahun 2018 terdapat 30,6% penduduk perkotaan Indonesia yang tinggal didaerah kumuh, permukiman informal atau pemukiman tidak layak huni. Jumlah ini meningkat sebanyak 7,6 poin dari tahun 2010. Peningkatan jumlah tersebut menempati peringkat tertinggi kedua di Asia Tenggara setelah Myanmar yang ada di peringkat pertama. (Sumber: <https://databoks.katadata.co.id>, diposting pada 19 November 2021, diakses tanggal 11 Januari 2024).

Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta Sarana dan Prasarana yang tidak memenuhi syarat (Pasal 1 ayat (6) Permen PUPR Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh). Jika dibiarkan dan tidak ditangani dengan baik, permukiman kumuh dapat membuat derajat kualitas hidup masyarakat miskin tetap rendah (Muta'ali & Nugroho, 2019). Selain itu, pemukiman kumuh dapat menyebabkan kebakaran, memberi peluang tindakan kriminalitas, terganggunya norma tata susila, tidak teraturnya tata guna tanah dan sering menimbulkan banjir yang akhirnya menimbulkan degradasi lingkungan yang semakin parah (Saputra dkk, 2022).

Pertumbuhan penduduk yang pesat dan perkembangan perkotaan serta penjarangan kota yang tak terbendung menjadi faktor utama terjadinya permukiman kumuh (Sulaiman A L, 2021). Pertumbuhan penduduk di kawasan perkotaan diprediksi akan terus berlanjut hingga tahun 2030, diperkirakan 60-70% penduduk dunia akan tinggal di kawasan perkotaan. Pertumbuhan ini diperkirakan akan melebihi kemampuan dan kapasitas pemerintah kota dalam menyediakan infrastruktur permukiman, kebutuhan akan hunian dan kesehatan, sehingga menimbulkan permukiman kumuh ke depan akan semakin besar (Ooi & Phua, 2007 dalam RUG Putra & Sunarti S, 2023). Selain peningkatan jumlah penduduk dan tingginya urbanisasi, terdapat juga faktor-faktor lain yang menyebabkan terjadinya permukiman kumuh di kawasan perkotaan yaitu faktor ekonomi, faktor sosial budaya, faktor kepadatan jumlah penduduk, faktor kualitas bangunan, faktor kependudukan, faktor ketersediaan lahan, faktor sarana dan prasarana, aksesibilitas, dan faktor kebijakan pemerintah (Sari A R & Ridlo M A, 2021). Penelitian yang dilakukan Suud & Navitas (2015) menyatakan bahwa faktor yang menjadi penyebab terjadinya permukiman kumuh di wilayah perkotaan yaitu terbatasnya jumlah lahan permukiman, terbatasnya ruang terbuka hijau (RTH), rendahnya pendapatan pada sektor informal, kurangnya ketegasan pemerintah dalam menangani permukiman kumuh dan rendahnya kesadaran masyarakat untuk memelihara lingkungannya.

Untuk mewujudkan kawasan permukiman yang sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, terutama tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, pemerintah mendorong dibangunnya kawasan permukiman yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan. Berdasarkan Undang-Undang di atas, peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dilaksanakan dengan pola pemugaran (*slum upgrading*), permukiman kembali (*resettlement*), atau peremajaan (*regeneration/ renewal*). Program pencegahan dan peningkatan kawasan kumuh di Indonesia sudah diinisiasi sejak tahun 1974 melalui

program KIP (*Kampung Improvement Program*). Pada perjalanannya, program-program dalam pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan kumuh terus berkembang. Beberapa program pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan kumuh yang dikenal di masyarakat Indonesia yaitu: (1) Proyek Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan (P2KP) tahun 1999-2006; (2) Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri (PPNPM) 2007-2014; (3) Program Penanganan Kawasan Kumuh Perkotaan (P2KKP) tahun 2015; (4) Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) tahun 2016 - sekarang; dan (5) Dana Alokasi Khusus Tematik Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu (DAK TPPKT) tahun 2021 - sekarang (Huda dkk, 2023).

Sebagai upaya mewujudkan Indonesia yang sejahtera, Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) membuat target 100-0-100. Target yang diharapkan terwujud pada tahun 2024 ini mencakup 100% akses air minum, 0% permukiman kumuh, dan 100% akses sanitasi sesuai arahan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) III. Berdasarkan RPJMN tersebut, target pengentasan permukiman kumuh sebanyak 10.000 ha dan capaian sampai tahun 2022 sebanyak 6.872 ha atau 69% dari target. Sisanya, seluas 3.128 ha (31%) belum tertangani dikarenakan beberapa hal seperti kawasan kumuh berada di lokasi ilegal, memerlukan pola penanganan yang lebih kompleks dan memerlukan *safeguard* sosial sehingga membutuhkan waktu yang lebih lama. (Sumber: <https://sahabat.pu.go.id>., diposting tanggal 24 Juli 2023, diakses tanggal 15 Januari 2024). Dalam rangka mendukung cita-cita tersebut, Dirjen Cipta Karya Kementerian PUPR membuat program yang mampu mengakomodir 3 hal tersebut yaitu dengan menerbitkan Program Dana Alokasi Khusus Terintegrasi Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu (DAK TPPKT). Dalam program tersebut paradigma penyelesaian pemukiman kumuh yang sebelumnya *slum upgrading* yang fokus ke penyediaan infrastruktur fisik menjadi *slum alleviation* yaitu menangani kumuh yang ada dan mencegah kumuh baru (<https://www.nawasis.org/>, diposting pada 18 Mei 2022, diakses tanggal 14 Februari 2024).

DAK TPPKT merupakan strategi pembangunan yang mampu mendorong sinergi kebijakan pusat-daerah dalam percepatan pengentasan permukiman kumuh untuk penataan dan peremajaan kota. Program pendanaan DAK Terintegrasi untuk penataan kawasan kumuh pada satu deliniasi kawasan dilakukan secara menyeluruh dengan memperbaiki kualitas permukiman melalui penyediaan akses air minum, sanitasi, perumahan, dan prasarana sarana permukiman serta mengoptimalkan berbagai sumber pendanaan lainnya (Sumber: <https://www.dakintegrasi.com/home>). Secara khusus tujuan DAK TPPKT yaitu untuk meningkatkan akses masyarakat secara bertahap terhadap perumahan dan permukiman layak dan arnan yang terjangkau, terutama memperbaiki kehidupan masyarakat di permukiman kumuh dalam rangka meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor : 188.4.45/318/415.10.1.3/2020 tentang Lokasi Perumahan dan Permukiman Sebagai Kawasan Kumuh di Kabupaten Jombang, jumlah permukiman kumuh yang ada di Kabupaten Jombang seluas 475 ha yang tersebar di 9 kecamatan. Salah satu lokasi pemukiman kumuh yang ada di Kabupaten Jombang berada pada pusat Kota Jombang yaitu di Desa Jombang dengan luas 17,35 ha. Penetapan permukiman kumuh dilakukan dengan ketentuan yang ada pada Permen PUPR Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dengan mempertimbangkan beberapa faktor seperti ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi dan kualitas bangunan, serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Saat musim hujan, kawasan tersebut sering terjadi banjir. Selain itu, juga terdapat banyak rumah yang tidak layak huni, masalah sampah yang tidak tertangani dan kurangnya sarana prasarana air bersih (Ahmad RW, 2022). Berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Dinas Perkim Kabupaten Jombang, indeks pemukiman kumuh yang ada di Desa Jombang masuk ke dalam kategori kumuh tingkat sedang dengan nilai rata-rata kekumuhan 42 (empat puluh dua). Walaupun masuk ke dalam kategori kumuh tingkat sedang, tingkat kepadatan bangunan pada lokasi tersebut cukup rendah dan bangunan-bangunan yang ada

berdiri berada di tanah miliknya sendiri walaupun terdapat ketidakteraturan bangunan. Berdasarkan Pasal 45 Permen PUPR Nomor 14/PRT/M/2018, pola penanganan permukiman kumuh yang memiliki klasifikasi sedang dilakukan dengan peremajaan kota. Peremajaan kota merupakan kegiatan perombakan dan penataan mendasar secara menyeluruh meliputi rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman.

Keberadaan kawasan kumuh yang terdapat di pusat Kota menjadi perhatian serius Dinas Perkim Kabupaten Jombang. Untuk mengatasi hal tersebut, Dinas Perkim Kabupaten Jombang melakukan penataan kembali terhadap permukiman kumuh tersebut dengan memanfaatkan program DAK TPPKT. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan penataan wilayah kumuh menggunakan program DAK TPPKT yaitu lahan yang menjadi lokasi penataan harus *clean and clear*. *Clean and clear* merupakan kondisi dimana suatu lahan atau tanah memiliki sertipikat, lahan tidak sengketa, sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan topografi tidak membutuhkan penanganan ekstrim (Sumber: <https://www.dakintegrasi.com>, dilihat tanggal 30 Januari 2024). Selain itu, salah satu prinsip pelaksanaan kegiatan tersebut yaitu dengan mengedepankan ketercapaian *outcome* sebagai kinerjanya dalam satu tahun anggaran.

Agar salah satu syarat yang terdapat dalam penyelenggaraan penataan permukiman kumuh dengan program DAK TPPKT dapat terpenuhi, Dinas Perkim Kabupaten Jombang melakukan kolaborasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dalam rangka pendaftaran tanah (pensertipikatan) tanah-tanah yang terdampak program tersebut. Dalam memenuhi syarat tersebut dan menerapkan prinsip yang ada pada DAK TPPKT yang mewajibkan lahan yang menjadi lokasi penataan harus *clean and clear* serta pelaksanaan program yang selesai dalam satu tahun anggaran, Dinas Perkim Kabupaten Jombang melakukan kolaborasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dalam rangka pendaftaran tanah (pensertipikatan) tanah-tanah yang terdampak program tersebut. Menanggapi hal tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang melakukan terobosan dengan melaksanakan sertifikasi tanah-tanah yang terdampak dengan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Berdasarkan hasil wawancara pra penelitian,

penggunaan PTSL sebagai media sertipikasi dalam mendukung program DAK TPPKT ini didasarkan pada beberapa alasan yaitu :

1. Dalam *roadmap* pelaksanaan program DAK TPPKT yang dibuat oleh Dinas Perumahan Permukiman Kabupaten Jombang sebagai pelaksana, terdapat tahapan sertipikasi hak atas tanah yang terdampak pada rentang waktu Maret-Desember 2023 dan penyerahan hasil kegiatan dilakukan juga pada bulan Desember 2023. *Roadmap* merupakan dokumen yang berisi langkah-langkah strategis yang harus dijalankan secara bertahap dalam eksekusi suatu program. *Roadmap* berfungsi untuk memastikan bahwa seluruh proses, mulai dari perencanaan dan pembangunan hingga monitoring dan evaluasi, dapat dijalankan dan dikontrol dengan efektif. Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan oleh Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan dan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, bahwa mekanisme sertipikasi yang dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut yaitu dengan melaksanakan sertipikasi dengan program PTSL.
2. Pemilihan PTSL sebagai media sertipikasi juga untuk menghindari konflik sosial pada masyarakat. Jika menggunakan mekanisme konsolidasi tanah, tanah-tanah yang bisa disertipikasi hanya di wilayah kumuh tersebut. Jika menggunakan mekanisme konsolidasi tanah, akan menimbulkan permasalahan sosial bagi masyarakat yang tidak masuk di lokasi kumuh tersebut atau masyarakat yang tidak terdampak program DAK TPPKT karena mereka tidak dapat disertipikasi. Sertipikasi memiliki banyak manfaat, penelitian yang dilakukan Mardiana, Y. S., Siregar, H., & Juanda, B. (2016) menyatakan bahwa sertifikat tanah secara potensial meningkatkan nilai tanah, memberikan rasa aman masyarakat terhadap aset tanahnya, dan meningkatkan terhadap akses masyarakat pada lembaga-lembaga keuangan sehingga sertipikasi tanah meningkatkan kesejahteraan masyarakat pemilik tanah. Berdasarkan hal tersebut, maka dipilihlah mekanisme PTSL sebagai media sertipikasi agar semua bidang tanah di

desa tersebut dapat disertipikatkan seluruhnya dan menghindari permasalahan sosial tersebut.

3. Penggunaan mekanisme PTSL juga dianggap dapat mengurangi biaya yang ditimbulkan pada proses sertipikasi. Hal ini dikarenakan pada DAK Terintegrasi murni tidak ada anggaran yang dialokasikan untuk proses sertipikasi, sedangkan salah satu syarat wajib dari pelaksanaan program tersebut tanahnya harus *clean and clear*. Jika sertipikasi dilakukan dengan sporadik maka biaya Penerimaan Biaya Bukan Pajak (PNBP) yang dikeluarkan akan lebih besar. Biaya PNBP yang dibayarkan meliputi biaya pendaftaran pertama kali, biaya pengukuran dan biaya Panitia A. Hal ini tentunya terlalu berat bagi masyarakat, mengingat masyarakat yang menjadi peserta program PPKT merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan rata-rata penghasilan 1,5 juta/bulan (<https://majalahbuser.com>) sehingga jika sertipikasi dilakukan dengan sporadik maka masyarakat tidak mampu membayar biaya sertipikasi. Berdasarkan hal tersebut, maka dipilihlah mekanisme PTSL sebagai media sertipikasi dana yang digunakan pada program PTSL berasal dari anggaran Kementerian ATR/BPN bukan dari anggaran penyelenggaraan program DAK TPPKT.

Berdasarkan latar belakang yang ada, Peneliti melakukan penelitian terkait peran pendaftaran tanah dengan PTSL dalam mendukung kegiatan pengentasan permukiman kumuh yang diselenggarakan dengan program DAK TPPKT dengan judul **“Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mendukung Program Pengentasan Permukiman Kumuh Terpadu (Studi Kasus Di Desa Jombang Kecamatan Jombang Kabupaten Jombang)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat 4 (empat) rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan kegiatan PTSL di Desa Jombang?
2. Bagaimana hasil pelaksanaan PTSL dalam mendukung program PPKT?

3. Apa saja faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan program PTSL dalam mendukung program PPKT?
4. Bagaimana dampak pelaksanaan kegiatan PTSL pada program PPKT dan masyarakat?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan kegiatan PTSL di Desa Jombang.
- b. Untuk melihat hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dalam mendukung program PPKT di Desa Jombang.
- c. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan PTSL di Desa Jombang.
- d. Mengetahui dampak pelaksanaan kegiatan PTSL pada program DAK TPPKT dan masyarakat.

#### 2. Kegunaan Penelitian

##### a. Kegunaan Akademis

- 1) Hasil penelitian ini dapat digunakan oleh akademisi dalam bidang ilmu pertanahan.
- 2) Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk penelitian lanjutan tentang permasalahan dan solusi pelaksanaan program pengentasan permukiman kumuh di tempat lain.

##### b. Kegunaan Praktis

- 1) Hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan bagi pemerintah dalam melaksanakan program yang sama di lokasi lain.
- 2) Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan perbandingan untuk menentukan mekanisme sertifikasi dalam pelaksanaan program pengentasan permukiman kumuh.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan, penelitian ini menghasilkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan program PTSL dan PPKT telah berjalan dengan baik, hal ini dapat dilihat dari tercapainya target PTSL yang terdapat dalam Penetapan Lokasi dan dapat selesai dalam satu tahun anggaran. Selain itu, kegiatan PPKT juga telah dilaksanakan baik kegiatan fisik maupun non fisik. Pelaksanaan Program PTSL dilaksanakan berdasarkan Juknis PTSL Tahun 2023. Tahapan kegiatan PTSL terdiri atas persiapan dan perencanaan kegiatan, penyuluhan dan sosialisasi, bimbingan teknis (bimtek), pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data yuridis, pengumuman data fisik dan yuridis serta pengesahan, tahapan penegasan konversi, pengakuan dan pemberian hak, pembukuan dan penerbitan dan penyerahan. Pada tahap pengumpulan data fisik tidak bisa dilakukan sesuai dengan juknis, dimana dalam Juknis PTSL Tahun 2023 pengukuran dilakukan dengan metode fotogrametri dan menggunakan metode suplesi jika batas/patok bidang tanah tidak teridentifikasi dalam citra satelit. Namun pelaksanaan pengukuran PTSL di Desa Jombang sepenuhnya menggunakan metode terestris dan kombinasi karena sulitnya mengidentifikasi patok/batas bidang tanah yang ada pada citra serta mengurangi kesalahan pada pengukuran mengingat Desa Jombang merupakan wilayah yang rawan akan sengketa.
2. Pada lokasi Program PPKT, tanah yang bisa disertipikatkan melalui PTSL sebanyak 74% dari seluruh bidang tanah yang belum bersertipikat. Hal ini dikarenakan dalam pendaftaran terdapat persyaratan yang tidak bisa dipenuhi sehingga proses sertipikasi atas tanah tersebut tidak bisa dilanjutkan. Jumlah bidang yang dapat disertipikasi hanya 74% dari jumlah target yang dibutuhkan, sedangkan bidang-bidang yang tidak diterbitkan sertipikatnya masuk ke dalam bidang K3 namun telah mendapat NIB dan sudah dipetakan ke dalam KKP.

3. Pelaksanaan PTSL di Desa Jombang dalam mendukung program PPKT dipengaruhi oleh faktor pendukung dan penghambat. Faktor-faktor tersebut mempengaruhi keberhasilan dari penyelenggaraan program PTSL dalam mendukung program PPKT. Adapun faktor pendukung meliputi sinergi antar instansi, peran aktif pemerintah desa dan partisipasi masyarakat. Sedangkan faktor penghambat seperti jumlah bidang terdaftar yang tinggi, banyaknya bidang dengan kualifikasi tertentu, dan kendala dalam pengumpulan data fisik PTSL Terintegrasi.
4. Pelaksanaan program PTSL di Desa Jombang memberikan dampak positif yang signifikan terhadap penyelenggaraan program PPKT dan masyarakat secara umum. Dampak positif terhadap program PPKT meliputi terpenuhinya persyaratan program dan pencapaian *roadmap* program. Sedangkan dampak positif terhadap masyarakat mencakup biaya sertipikasi yang gratis, perlindungan hukum terhadap tanah yang dimiliki, peningkatan nilai tanah dan pencegahan konflik sosial antar masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa program PTSL memiliki peran penting dalam mendukung keberhasilan program PPKT serta meningkatkan kesejahteraan dan keamanan masyarakat di Desa Jombang. Program PTSL membuat penyelenggaraan program PPKT bisa dilaksanakan memberikan dampak positif bagi masyarakat baik WPP maupun non WPP.

## **B. Saran**

Seharusnya Dinas Perumahan dan Pemukiman Kabupaten Jombang pada saat mengajukan minat kepada Kementerian PUPR sebagai penerima program DAK Terintegrasi harus lebih dahulu melakukan pengumpulan data yuridis dengan lengkap dan spesifik terhadap tanah-tanah yang berada pada lokasi penyelenggaraan program untuk memastikan apakah tanah tersebut bisa diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya dengan menggandeng Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang sebagai instansi yang mengetahui terkait bidang-bidang tanah yang bisa diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya dan pelaksanaan program sertipikasi dilakukan sebelum pelaksanaan program PPKT agar tanah-tanah yang terdampak

program tersebut sudah *clean and clear* sehingga mampu memenuhi persyaratan yang ada pada program tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agustino, L. 2016. Dasar-Dasar Kebijakan Publik (Edisi Revisi).
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya (Edisi Revisi)*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Ariyani, N. D., & Parsa, I. (2019). Konsolidasi Tanah Sebagai Upaya Meningkatkan Efisiensi dan Produktivitas Pemanfaatan Tanah Perkotaan Secara Optimal. *E-Jurnal Universitas Udayana*, 1-15. Dipetik Agustus 29, 2021, dari <https://ojs.unud.ac.id/index.php/Kerthanegara/article/download/50238/29893>.
- Sutrisno, B. (2017). Pedoman Teknis KOTAKU. *Jurnal academia.edu*.
- Barno Suud, B. dan Prananda Navitas, P. (2015). “Faktor-Faktor Penyebab Kekumuhan Permukiman di Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, Surabaya” *Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No. 1*.
- Crysta, E. A., & Budisusanto, Y. (2017). Identifikasi Permukiman Kumuh Berdasarkan Tingkat RT di Kelurahan Keputih, Kota Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, 6(2), C388-C392.
- Ervianto, W. I., & Felasari, S. (2019). Pengelolaan Permukiman Kumuh Berkelanjutan di Perkotaan. *Jurnal Spektran*, 7(2), 178-186.
- Exaudia, S, Wahyuni, W., & Nurasa, A. (2021). Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Batam. Marcapada. *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 42-60.
- Hayati, N. (2020). ‘Penataan Permukiman Kumuh Melalui Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) Di Kelurahan Cilembang Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya’, Disertasi pada Universitas Siliwangi.
- Herdiansyah, H. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta. Salemba Humanika.
- Huda, A. S., Nuzullani, I., Maulidah, S. A., Kusuma, R. W., & Kurniawan, I. A. (2023). Kronologis Kebijakan Program Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Indonesia dari Tahun 1969-2021. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 115-128.

- Ishaya, N. S., Budhiawan, H., & Widarbo, K. (2021). Implementasi Hak Servituit pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bekasi. Marcapada: *Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 1-16.
- Kamalia, A., & Sari, S. R. (2021). Konsep Penataan Permukiman Kumuh Perkotaan Kabupaten Kudus Berbasis Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat UNSIQ*, 8(3), 245-253.
- Kamil, R. N., Ningrum, S., & Buchori, A. (2021), Pengendalian Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) Oleh Satuan Kerja Kota Di Kota Bandung. *Jane (Jurnal Administrasi Negara)*, 13(1), 36-40.
- Kriyantono, R. (2014). Teknik Praktis Riset Komunikasi. Jakarta. Prenada Media.
- Kartikasari, M., & Wahyono, H. (2014). Persepsi Masyarakat Terhadap Pemugaran Taman Mustika Di Kota Blora Sebagai Ruang Terbuka Publik. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 3(4), 681-692.
- Kilisuci, C. P. (2023). ‘Penyelenggaraan Program Konsolidasi Tanah Di Dusun Mancasan, Kalurahan Ambarketawang, Kapanewon Gamping, Kabupaten Sleman’. Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan.
- Lutfiah, S. (2020). ‘Partisipasi masyarakat dalam program (KOTAKU) Kota Tanpa Kumuh: Studi Deskriptif Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung’. Tesis pada Universitas Gunung Djati Bandung.
- Moleong, L. J. (2007). Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi).
- Muta’ali, L. & Nugroho, A. R. (2019). Permukiman Kumuh di Indonesia dari Masa ke Masa: Perkembangan Program Penanganan. Yogyakarta. UGM PRESS.
- Neupane, P. (2020). Public Private Partnership in Land Readjustment Project: A Case Study of Nepal.
- Ompusunggu, V. M. (2019). Dampak Pembangunan Infrastruktur Jalan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat Di Desa Semangat Gunung, Kabupaten Karo, Sumatera Utara. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689–1699.
- Pakerti, P. N. 2020. ‘Identifikasi Karakteristik Kawasan Permukiman Kumuh Berdasarkan Tipologi Permukiman Kumuh (Studi Kasus: Desa Mekarsari dan Desa Setiamekar)’, Disertasi pada Institut Teknologi Nasional Bandung.

- Putra, R. T. (2023). 'Program KOTAKU Berbasis Konsolidasi Tanah Vertikal Sebagai Solusi Penataan Wilayah Kumuh di Kabupaten Sleman'. Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan.
- Putra, R. U. G., & Sunarti, S. 2023. Upaya Peningkatan Wisata Berdasarkan Transformasi Permukiman Kumuh Di Kampung Wisata Kampung Bandar, Kota Pekanbaru. *Jurnal Ilmiah Arsitektur*, 13(1), 1-10.
- Ramadhan, F. M., Setianingsih, E. L., & Lituhayu, D. (2022). Implementasi Program KOTAKU Di Kelurahan Gedanganak. *Journal of Public Policy and Management Review*, 11(3). 258-275.
- Salindri, F. F. (2023). Analisis Implementasi Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) Di Indonesia. *GEOSEE*, 4(1), 7-12.
- Saputra, A. A. I., Yanti, R. M. K., Wiguna, I. P. A., & Nurcahyo, C. B. (2017). Pengaruh Komunikasi Terhadap Keberhasilan Proyek Pada Hubungan Kerja Antara Kontraktor dan Subkontraktor. *JST (Jurnal Sains Terapan)*, 3(2).
- Sari, A. R. S., & Ridlo, M. A. (2022). Studi Literature: Identifikasi Faktor Penyebab Terjadinya Permukiman Kumuh Di Kawasan Perkotaan. *Jurnal Kajian Ruang*, 1(2), 160-176.
- Sihombing, M. & Purwoko, A. (2019). 'Dampak Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Perekonomian Wilayah di Kabupaten Deli Serdang'. Disertasi pada Universitas Sumatera Utara.
- Sugiyono. (2016). Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung. Alfabeta.
- Sugiyanto dkk. (2008). Analisis Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kota Depok. *Jurnal Manajemen dan Agribisnis*, vol. 5, 64-72.
- Suratman. (2017). Generasi Implementasi dan Evaluasi Kebijakan Publik. Yogyakarta. Capiya Publishing.
- Syahpriani, Y., & Ilham, M. (2020). Evaluasi Pelaksanaan Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) Di Desa Sayang Kecamatan Jatiningor Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat. *VISIONER: Jurnal Pemerintahan Daerah di Indonesia*, 12(1), 275-287.

- Tachjan, H. (2006). Implementasi Kebijakan Publik.
- Wahyuni, S. (2019). 'Implementasi Kebijakan Pelayanan Administrasi Terpadu Kecamatan (Paten) Pada Kantor Camat Blangkejeren Kabupaten Gayo Lues', Disertasi pada Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
- Wijaya, G. P., Silviana, A., & Triyono. 2016. Praktik Konsolidasi Tanah Perkotaan Sebagai Alternatif Model Pembangunan Wilayah Perkotaan Tanpa Pembebasan Tanah. *Diponegoro Law Review*, 5(2), 1-18.

### **Website**

- Achmad, R. W. (2022). 'Tahun Depan, Pemkab Jombang Bakal Rombak Kawasan Kumuh di Kalibacin', Radar Jombang, 10 Agustus, diakses pada 10 Februari 2024, <https://radarjombang.jawapos.com>.
- Ihsanuddin. (2016). 'Jokowi: Prona Sudah 35 Tahun, Baru 44 Persen Tanah Warga Bersertifikat', Kompas.com, 16 Oktober, diakses pada 11 Februari 2024, <https://nasional.kompas.com/>.
- Jayani, D. (H). (2021). 'Kenaikan Penduduk Kumuh Perkotaan di Indonesia Tertinggi Kedua di Asia Tenggara', *databoks*, 19 November, dilihat pada 11 Januari 2024, <https://databoks.katadata.co.id/>.
- Kalundra, F. (2021). 'Manfaat Program PTSL Menjadi Bukti Sah Kepemilikan Tanah', *Pagertoyo*, 12 Agustus, dilihat pada 12 Maret 2024, <http://pagertoyo.desa.id>.
- Laksono, M. Y. (2023). 'Tiga Lokasi Permukiman Kumuh Ini Jadi Percontohan Program KOTAKU', *Kompas.com*, 28 Juni, dilihat pada 13 Januari 2024, <https://www.kompas.com/>.
- Saleh, D. (2021). Evaluasi Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Di Kota Sukabumi. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(5), 1557-1564. <https://doi.org/10.47492/jip.v2i5.934>.
- 'Kawasan Kumuh Indonesia Meluas Dua Kali Lipat' 2019, *cnnindonesia*, 4 September, dilihat pada 10 Januari 2024, <https://www.cnnindonesia.com/>.

‘Kementerian PUPR Tingkatkan Kualitas 6.872 Hektar Permukiman Kumuh di Indonesia’ 2023, *Kementerian PUPR*, 24 Juli, dilihat 12 Januari 2024, <https://sahabat.pu.go.id>.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan, Permukiman Kumuh.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Instruksi Presiden Nomor I Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Intruksi Menteri ATR/BPN Nomor 1/INS/II/2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Tempat Peribadatan di Seluruh Indonesia.

Surat Keputusan Bersama Nomor 25/SKB/V/2017 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

Surat Edaran Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 40/SE/DC/2016 tentang Pedoman Umum Program Kota Tanpa Kumuh.

Surat Keputusan Bupati Jombang Nomor : 188.4.45/318/415.10.1.3/2020 tentang Lokasi Perumahan dan Permukiman Sebagai Kawasan Kumuh di Kabupaten Jombang.