

**STRATEGI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI
MENUJU KOTA LENGKAP**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

MAULIDYA ROHADATUL AISY

NIT. 20293408

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

2024

ABSTRACT

In 2019 the Ministry of ATR/BPN created a complete land registration policy for cities/districts in Indonesia. Jambi City Land Office as one of the priority land offices in the complete district/city program based on Ministerial Decree of ATR/BPN No. 285/SK-OT.01/III/2024 is working on activities to improve the quality of land plot data in Jambi City in order to realize complete city registration in Jambi City. The aim of this research is to determine the quality conditions of land plots, problems and strategies carried out by the Jambi City Land Office in activities to improve the quality of land plot data in Jambi City.

The research method used is qualitative with a descriptive approach. This method was taken with the aim of describing the quality conditions of land plots in Jambi City as well as implementing activities to improve the quality of land plot data in Jambi City. Data collection was carried out through interviews and document study. The data analysis technique in this research uses analysis techniques with the 5M approach (Man, Money, Machine, Materials, Method).

The results of the research show that the quality of land plot data in Jambi City still does not meet the requirements for complete city registration, there are 225,212 K4 plots in Jambi City and 25,531 plots of them have not been mapped. Problems and strategies for improving the quality of land plot data in Jambi City are classified with the 5M elements. The problems that occur are a lack of human resources in carrying out data quality improvement activities, there is a budget block for the aerial photography budget, problems with repairs and errors in the Sitata application, and aerial photographs that do not meet the accuracy standard, namely 0.54 m. Some of the strategies implemented by the Jambi City Land Office include implementing BKO to help carry out data quality improvement activities, utilizing the previous year's budget to cover blocked budgets, and using temporary aerial photos obtained from the Jambi City government.

Keywords: *improving data quality, problems, strategy, 5M, complete city*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRACT	vii
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan	4
D. Manfaat	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Kajian Literatur	6
B. Kajian Teoretis	11
C. Kerangka Pemikiran	26
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Format Penelitian	29
B. Lokasi Penelitian	30
C. Informan Penelitian	30
D. Definisi Operasional	30
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	32
F. Teknik Analisis Data	35
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	38
A. Kondisi Geografis Kota Jambi	38
B. Kantor Pertanahan Kota Jambi	39
BAB V KONDISI, PROBLEMATIKA, DAN STRATEGI PENINGKATAN KUALITAS DATA BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI	44
A. Kondisi Kualitas Bidang Tanah di Kota Jambi	44
B. Problematika Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah	54
C. Strategi Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah	62
BAB VI PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan, serta pengelolaannya merupakan tanggung jawab negara sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang pada kelanjutannya menjadi dasar pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dijabarkan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Untuk mempercepat proses pendaftaran tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sesuai dengan arahan Presiden RI yang tertuang dalam Instruksi Presiden No. 2 tahun 2018. Program ini bertujuan untuk melakukan pendaftaran tanah secara keseluruhan dan serentak untuk

pertama kalinya di area desa atau kelurahan yang belum terdaftar. Program PTSL ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanah yang mereka miliki.

Menurut Suyus Windayana dari Direktorat Jenderal Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN, tercatat bahwa sebanyak 80 juta bidang tanah di Indonesia telah terdaftar dari target 126 juta bidang pada tahun 2022 (Warta Ekonomi, 2022). Ini menunjukkan bahwa sekitar 63% dari total bidang tanah di Indonesia telah terdaftar. Kualitas data dari 80 juta bidang tanah tersebut harus tetap dilakukan penyesuaian informasi seiring dengan berjalannya waktu. Kementerian ATR/BPN pada tahun 2019 telah mengimplementasikan kebijakan pendaftaran tanah lengkap untuk kota dan kabupaten di Indonesia, dengan tujuan untuk menciptakan basis data bidang tanah yang terdaftar dengan kualitas KW1 yang akurat, valid, dan mencerminkan kondisi sebenarnya di lapangan, serta untuk mendaftarkan bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dalam wilayah administratif tertentu.

Berdasarkan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap untuk Kota/Kabupaten tahun 2019, istilah “Kabupaten/Kota Lengkap” merujuk pada kabupaten/kota dimana semua bidang tanahnya telah terdaftar dan setiap desa/kelurahannya memenuhi kriteria yang lengkap dan valid, baik dari segi spasial maupun yuridis. persyaratan utama untuk melakukan pendaftaran tanah lengkap adalah minimal 80% dari bidang tanah dalam wilayah administratif tersebut harus sudah terpetakan, yang berarti sudah digambarkan pada peta pendaftaran. Syarat selanjutnya yaitu tersedianya peta dasar/peta kerja (skala maksimum 1 : 5.000) yang mencakup seluruh kota/kabupaten serta sudah dilakukan validasi Buku Tanah dan Surat Ukur.

Kualitas data merujuk pada tingkat akurasi informasi yang diperoleh dari data analog dan digital terkait posisi, perbatasan, luas, dan status hukum sebuah bidang tanah. Ini merupakan faktor kunci untuk mencapai deklarasi kota lengkap. Peningkatan kualitas data adalah proses meningkatkan data bidang tanah dengan penataan dan perbaikan batas bidang tanah sesuai dengan kondisi di lapangan. Peningkatan ini diterapkan pada bidang tanah yang sudah

terpetakan namun belum memiliki sertifikat, yaitu bidang K2, K3, NIB tanpa kluster, serta bidang-bidang yang terdaftar namun belum terpetakan (KW 4,5,6) dan bidang tanah yang telah terpetakan (KW 1,2,3).

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional; Hadi Tjahjanto berupaya menjadikan Kota Jambi sebagai kota lengkap pada akhir tahun 2024, hal ini dikarenakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Jambi telah mencapai 86% dari total 210.000 bidang (Suhaiela Bahfein, 2022). Untuk merealisasikan tujuan ini, persiapan yang matang perlu dilakukan guna memastikan deklarasi kota lengkap dapat tercapai. Salah satu langkah yang diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi adalah melakukan peningkatan kuantitas dan kualitas data pertanahan sebagai bagian dari usaha untuk mendukung terwujudnya deklarasi kota lengkap. Karena itu, Kantor Pertanahan Kota Jambi memerlukan pengembangan strategi yang efektif untuk dijalankan guna mencapai sasaran yang telah ditetapkan.

Definisi strategi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah rencana yang cermat mengenai kegiatan untuk mencapai sasaran khusus. Dalam hal penelitian ini, strategi dapat diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi dengan merancang sebuah rencana yang matang untuk meningkatkan kualitas data pertanahan. Tujuan utama strategi ini adalah membangun data bidang tanah yang terdaftar dan terpetakan dengan kualitas KW1 yang valid, dan sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Dengan menerapkan strategi ini, diharapkan Kantor Pertanahan Kota Jambi dapat berhasil mencapai tujuan yaitu untuk menyusun data pertanahan yang akurat dan memenuhi standar KW1 guna mendukung deklarasi kota lengkap. Berdasarkan paparan di atas, judul yang dipilih untuk penelitian ini adalah **“STRATEGI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI MENUJU KOTA LENGKAP”**

B. Rumusan Masalah

Kota Jambi merupakan sebuah kota di pulau Sumatra sekaligus merupakan ibukota dari Provinsi Jambi yang memiliki luas sekitar 169.887 km² dengan jumlah penduduk pada tahun 2023 sejumlah 627.274 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Jambi, 2024). Hal ini menjadikan Kota Jambi sebagai kota yang paling padat penduduknya di Provinsi Jambi. Dengan adanya pertumbuhan

penduduk yang terjadi dan akan meningkat tiap tahunnya maka kebutuhan akan tanah akan meningkat pula. Sementara ketersediaan tanah yang ada sangat terbatas dalam arti jumlahnya tidak bertambah. Kondisi ini dapat memicu meningkatnya permasalahan pertanahan seperti, tumpang tindihnya penggunaan lahan, kepemilikan ganda sertipikat hak atas tanah, dan sengketa tanah. Oleh karena itu tanah dan sertifikasi tanah, menjadi sangat penting mengingat jumlah dan luas tanah yang dikuasai negara tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk semakin lama semakin meningkat pertambahan jumlahnya (Ramadhani, 2021). Dengan demikian, Kantor Pertanahan Kota Jambi melakukan kegiatan peningkatan kualitas dan kuantitas data bidang tanah untuk meminimalisir permasalahan tersebut dan untuk mewujudkan kota lengkap. Berdasarkan permasalahan tersebut, rumusan masalah yang disusun oleh peneliti sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi kualitas data bidang tanah di Kota Jambi?
2. Apa problematika yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam meningkatkan kualitas data bidang tanah untuk menuju kota lengkap?
3. Bagaimana strategi Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam meningkatkan kualitas data bidang tanah untuk menuju kota lengkap?

C. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui :

1. Mengetahui kualitas data bidang tanah di Kota Jambi;
2. Mengetahui problematika yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam meningkatkan kualitas data bidang tanah untuk menuju kota lengkap;
3. Mengetahui strategi Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam meningkatkan kualitas data bidang tanah untuk menuju kota lengkap.

D. Manfaat

Adapun manfaat dari kegiatan penelitian ini, seperti :

- a. Bagi peneliti, penelitian sebagai ajang untuk menambah ilmu dan pengalaman dengan melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Jambi;
- b. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta harapannya, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber referensi ilmiah untuk memajukan bidang keilmuan;
- c. Bagi Kantor Pertanahan, penelitian ini diharapkan sebagai referensi bagi Kantor Pertanahan lain yang ada di Indonesia untuk mempersiapkan Kota/Kabupaten Lengkap serta diharapkan dapat terwujud di Kota/Kabupaten yang ada di Indonesia;
- d. Bagi Masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memberikan informasi terhadap bidang tanah di Indonesia dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi baik di daerah maupun nasional.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan yaitu :

1. Kualitas data mengenai bidang tanah di Kota Jambi masih belum memenuhi standar yang dipersyaratkan untuk deklarasi kota lengkap. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kota Jambi aktif dalam meningkatkan kualitas data tersebut, agar Kota Jambi bisa mencapai deklarasi kota lengkap;
2. Problematika yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi dalam rangka kegiatan peningkatan kualitas data untuk mewujudkan kota lengkap berdasarkan unsur 5M:
 - a. *Man*, SDM di Kantor Pertanahan Kota Jambi masih belum cukup untuk melaksanakan kegiatan peningkatan kualitas data;
 - b. *Money*, mengalami pembatasan dalam alokasi anggaran dari pemerintah pusat;
 - c. *Machine*, terjadi kendala pada saat validasi di aplikasi Sitata berupa aplikasi blank/eror;
 - d. *Material*, peta foto udara yang tidak masuk dalam toleransi untuk pelaksanaan pendaftaran kabupaten/kota lengkap;
 - e. *Method*, kegiatan peningkatan kualitas data hanya terfokus pada beberapa tahapan saja.
3. Strategi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi berdasarkan unsur 5M:
 - a. *Man* yaitu penerapan sistem BKO (Bawah kendali Operasional);
 - b. *Money*, memanfaatkan sisa anggaran dari periode sebelumnya, digunakan untuk menggantikan anggaran yang mengalami blokir anggaran dari pemerintah pusat;
 - c. *Machine*, Kantor Pertanahan Kota Jambi belum menemukan strategi khusus untuk mengatasi masalah tersebut. Saat mengalami *blank/error*

pada aplikasi Sitata, Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak memiliki akses penuh untuk mengoperasikannya;

- d. *Material*, Kantor Pertanahan Kota Jambi memanfaatkan peta foto udara sementara yang diperoleh dari pemerintah kota jambi dengan tingkat akurasi 0,54 sebagai peta kerja sementara agar percepatan pendaftaran kota lengkap di kota jambi dapat terlaksana;
- e. *Method*, Kantor Pertanahan Kota Jambi melakukan kegiatan peningkatan kualitas data sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat, sehingga meminimalisir kesalahan dalam pelaksanaan kegiatannya.

B. Saran

1. Anggaran yang dialokasikan untuk kegiatan peningkatan kualitas data seharusnya tidak ada lagi pemblokiran dari pemerintah pusat agar kegiatan pendaftaran kota lengkap dapat berjalan lancar;
2. Pemerintah pusat lebih mengawasi aplikasi yang digunakan untuk kegiatan peningkatan kualitas data sehingga meminimalisir masalah seperti aplikasi yang *blank* atau *error*;
3. Kantor Pertanahan Kota Jambi perlu mempercepat pembuatan peta foto udara sebagai dasar pemetaan untuk meningkatkan kualitas data yang memenuhi standar akurasi dalam kegiatan pendaftaran kota lengkap;
4. Metode atau tahapan yang dilaksanakan sebaiknya tidak hanya fokus pada tahapan pemetaan, peningkatan KW 4,5,dan 6 serta validasi persil saja, tetapi mencakup seluruh tahapan yang harus dikerjakan sebagai syarat dalam pendaftaran kabupaten/kota lengkap.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditty Bayu Handono, M. A. S. A. N., 2020. Strategi Percepatan Peningkatan Kualitas Data Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Tunas Agraria* , Volume 3, pp. 121-125.
- Ardiansyah, R. J., 2023. Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif. *Jurnal Pendidikan Islam*, Volume 1, p. 2.
- Arfianti Wijaya, S. G., 2023. *Strategi : Pengertian, Tujuan, Jenis, dan Contohnya*. [Online] Available at: <https://www.kompas.com/skola/read/2023/09/17/100000069/strategi--pengertian-tujuan-jenis-dan-contohnya> [Diakses 24 Februari 2024].
- BPS Kota Jambi, 2024. *Kota Jambi Dalam Angka*. Kota Jambi: BPS Kota Jambi.
- Educhannel, 2021. *problematika*. [Online] Available at: <https://educhannel.id/blog/artikel/problematika.html> [Diakses 13 februari 2024].
- Fajri Lio Sandika, t. y. c. e. k., 2023. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi. *Multidisciplinary Journal*, Volume 1, p. 3.
- Fani Puja Apriastuti, N. S. D. A. M., 2020. Problematika Pembelajaran Daring Pada Mata Pelajaran Seni. *jurnal untan*.
- Fuad (2019) Strategi Dan Progres Perwujudan Pulau Lengkap (Studi Di Pulau Medang Kabupaten Sumbawa. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Lusiana Maryati Karuni Poso Teku, M. D. A. M., 2022. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Perbaikan Kualitas Data Pertanahan di Kabupaten Manggarai Barat. *PERSPEKTIF*, 11(2), pp. 779-785.
- M.Dayat, 2019. Strategi Pemasaran dan Optimalisasi Bauran Pemasaran dalam Merebut Calon Konsumen Jasa Pendidikan. *Jurnal Mu'allim*, Volume 1, p. 302.
- Maula K. (2023) Strategi Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah K4 dalam rangka Akselerasi Kota Lengkap di Kota Madiun Provinsi Jawa Timur. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Mawadah, M., 2021. Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4, pp. 159-174.

- Moleong, L. J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Murdiyanto, D. E., 2020. *Metode Penelitian Kualitatif*. pertama penyunt. Yogyakarta: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat UPN "Veteran" Yogyakarta Press.
- Nugroho, A., 2020. *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria*. 1 penyunt. Yogyakarta: Gramasurya.
- Nur Rokhmad, E. A. ., E. I. P. S., 2017. Solusi Terhadap Permasalahan Internal Dan Eksternal Pada Seksi Pendidikan Diniyah Dan Pondok Pesantren Di Kantor Kementerian Agama Kabupaten Mojokerto. *Jurnal Administrasi Pendidikan Islam*, pp. 159-160.
- Nurhadi Bashit, U. S. D. C. U., 2020. Peningkatan Kualitas Data Spasial Bidang Tanah Kota Lengkap. *Seminar Nasional Pengabdian Kepada Masyarakat UNDIP* , pp. 217-220.
- Ramadhani, R., 2021. Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), p. 32.
- Rohman, A (2017) Dasar-Dasar Manajemen. Inteligencia Media: Malang.
- Saputra I. K. A. (2023) Analisis Peningkatan Kualitas Data Pertanahan dalam Pembuatan Kota Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Sugiyono, 2018. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suhaiela Bahfein, H. B. A., 2022. *210.000 Bidang Tanah Telah Terdaftar, Jambi Bakal Jadi Kota Lengkap Akhir 2023*. [Online] Available at: <https://www.kompas.com/properti/read/2022/12/27/132757921/210000-bidang-tanah-telah-terdaftar-jambi-bakal-jadi-kota-lengkap-akhir> [Diakses 5 Maret 2024].
- Vanya Karunia Mulia Putri, S. G., 2021. *Manajemen Strategi : Pengertian, Tujuan, dan Tahapannya*. [Online] Available at: <https://www.kompas.com/skola/read/2021/06/29/140403569/manajemen-strategi-pengertian-tujuan-dan-tahapannya> [Diakses 27 Februari 2024].

Warta Ekonomi, 2022. *Kementerian ATR: Seluruh Bidang Tanah di Indonesia Sudah Terdaftar di Tahun 2025, Ini Alasannya!*. [Online] Available at: <https://wartaekonomi.co.id/read452453/kementerian-atr-seluruh-bidang-tanah-di-indonesia-sudah-terdaftar-di-tahun-2025-ini-alasannya> [Diakses 15 November 2023].

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Petunjuk Teknis Nomor 003/JUKNIS-300.UK.01.01/II/2019 tentang Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten

Petunjuk Teknis 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2022 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap