

**EVALUASI UPAYA KANTOR PERTANAHAN MENUJU KOTA
LENGKAP
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG)**

SKRIPSI

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



STPN

OLEH :

HARI CAKSONO

NIT. 20293351

**PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2024

ABSTRACT

The Magelang City land office has implemented the PTKL program since 2023 but until now it has not become a complete city. Research was carried out to find out why Magelang City is not yet a complete city, what is the quality of the data, what are the obstacles and what solutions have been adopted.

This research uses a descriptive method with a qualitative approach. Data collection was carried out by interviewing informants selected purposively and document study. Data analysis uses descriptive qualitative analysis methods by making descriptions based on primary and secondary data.

The results of this research are that Magelang City land office has not been able to create a complete city because all sub-districts in Magelang City have not met the requirements to be declared as complete sub-districts. 6 sub-districts have met the requirements for validated NIB $\geq 95\%$ and validated BT $\geq 98\%$ but the land plots have not been 100% mapped. Of the 39,848 certificates in Magelang City, 97.12 percent have been mapped while the rest have not been mapped. The obstacles faced are the insufficient quantity of human resources, several infrastructure facilities that are lacking, several measuring instruments that are damaged, the DIPA budget that has not been completed, technical guidelines that are still too general and lacking in detail, and old land plots that are difficult to map. The solution is to use outside assistance, add missing infrastructure, service damaged measuring instruments, coordinate with the regional office regarding budgets and technical guidelines, and coordinate with village officials to map land plots.

Keywords: PTSL, Complete City, land plot

DAFTAR ISI

Halaman Judul	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.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Batasan Penelitian.....	4
E. Keaslian Penelitian	5
BAB II TINJAUN PUSTAKA	9
A. Kerangka Teoritis.....	9
1. Evaluasi.....	9
2. Pendaftaran Tanah	10
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	11
4. Peta Bidang Tanah	14
5. Kualitas Data Bidang Tanah	14
6. Desa/Kelurahan Lengkap.....	15
7. Prosedur Usulan dan Deklarasi Desa/Kelurahan Lengkap	19
8. Pendaftaran Tanah Kabupaten/Kota Lengkap	22
9. Faktor Yang Mempengaruhi dalam usaha mewujudkan Kota Lengkap..	23
B. Kerangka Pemikiran	25

C. Pertanyaan Penelitian	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	28
A. Jenis Penelitian	28
B. Lokasi Penelitian.....	28
C. Definisi Operasional Variabel	29
D. Subjek, Informan dan Teknik Pemilihan Informan	31
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengambilan Data	31
F. Analisis Data.....	33
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	36
A. Kota Magelang	36
B. Kantor Pertanahan Kota Magelang.....	39
BAB V ANALISIS UPAYA KANTOR PERTANAHAN MENUJU KOTA Lengkap	42
A. Jumlah Bidang-Bidang Tanah yang Belum Bersertipikat dan yang Telah Bersertipikat di Kota Magelang	42
B. Progres Kantor Pertanahan Kota Magelang Dalam Mewujudkan Kota Lengkap.....	67
C. Kualitas Bidang-Bidang Tanah yang Telah Bersertipikat di Kota Magelang	80
D. Kendala yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Magelang Dalam Mewujudkan Kota Lengkap Dari Beberapa Aspek yang Ada	87
E. Solusi yang Ditempuh Oleh Kantor Pertanahan Kota Magelang Untuk Kendala yang Dihadapi Dari Beberapa Aspek Yang Ada.....	98
BAB VI PENUTUP	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	104
LAMPIRAN.....	107

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan kementerian yang bertugas dalam membantu presiden untuk menyelenggarakan urusan di dalam bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam lingkup pemerintahan. Dalam bekerja kementerian ATR/BPN berpedoman pada Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tugas utama kementerian ini salah satunya adalah mendaftarkan seluruh tanah di Indonesia, tugas ini diatur di dalam Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Kementerian ATR/BPN juga ikut serta dalam tercapainya Proyek Strategis Nasional (PSN) yaitu dengan adanya program Reforma Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). PTSL sendiri pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Menteri ATR/BPN Hadi Tjahjanto mengungkapkan program PTSL yang telah dilaksanakan hingga September 2023 sudah melaksanakan pendaftaran tanah sebanyak 108,2 juta bidang atau 80 persen. Angka tersebut merupakan target dari 126 juta bidang tanah yang ditargetkan. Hal ini diungkapkan sesuai penyerahan sertifikat tanah di Desa Bumiagung, Kabupaten Pesawaran, Lampung pada hari Kamis 26 Oktober 2024. Program Reforma Agraria juga telah berjalan yaitu redistribusi tanah yang telah dilaksanakan sejak tahun 1961 hingga tahun 2014 mencapai 2,79 juta bidang. Pada tahun 2015 hingga 2023 terjadi kenaikan jumlah capaian target bidang tanah yang sangat drastis yaitu mencapai hingga 2,96 juta bidang. Target ini akan terus bertambah, hingga tercapainya cita-cita Indonesia lengkap, yaitu telah terdaftarnya bidang tanah yang ada di seluruh wilayah di Indonesia.

Dalam proses pendaftaran tanah secara sistematis, jika bidang tanah yang telah terdaftar semakin banyak, maka proses pemetaan bidang-bidang tanah tersebut akan semakin sulit. Banyak hal yang menyebabkan permasalahan tersebut diantaranya adalah, keberadaan Gambar Ukur, kualitas data ukuran,

kelengkapan informasi Gambar Ukur dan terdapat tidaknya peta dasar pendaftaran. Pengukuran dan pemetaan dalam kegiatan PTSL merupakan salah satu konsep komprehensif yang dapat digunakan dalam kegiatan penataan dan pemetaan seluruh bidang tanah yang ada, baik yang akan dipetakan maupun yang akan sekedar ditata dan dipetakan kembali, karena semua bidang tanah dalam satu kawasan/blok/zona akan diperbaiki seluruhnya untuk dipetakan. Program ini disebut juga sebagai pendaftaran tanah kota/kabupaten lengkap (Kementerian ATR/BPN RI, 2019).

Kota/kabupaten lengkap merupakan sebuah kota/kabupaten yang seluruh bidang tanah yang ada di wilayahnya telah terdaftar dengan database elektronik yang lengkap dan valid di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kota/kabupaten lengkap harus memenuhi kriteria-kriteria yang telah ditentukan, yaitu Secara spasial (1) Buku Tanah KW4, KW5 dan KW6 tidak ditemukan, atau Buku Tanah KW4, KW5 dan KW6 sudah dicoba dipetakan secara maksimal; (2) Bidang Anomali atau bidang tanah yang terletak tidak pada posisi yang seharusnya tidak ditemukan; atau bidang tanah yang statusnya tidak diperlukan lagi dalam tata usaha pendaftaran tanah; (3) Seluruh bidang tanah dalam kabupaten/kota tersebut telah terpetakan ke dalam Peta Pendaftaran; dan (4) Tidak terdapat gap dan overlap antar bidang-bidang tanah. Dalam segi yuridis yaitu bidang tanah yang ada di dalam buku tanah maupun di surat ukur telah *terlinkkan* secara akurat dan bisa diatur di sistem BPN secara digitalisasi. Dengan tercapainya status Kota/kabupaten lengkap ini, diharapkan dapat mengurangi permasalahan tanah, mengurangi keberadaan mafia tanah, dan memberikan kepastian hak atas tanah kepada masyarakat, sehingga kegiatan ekonomi dapat terdorong (Widjayanto, 2024).

Mengutip dari situs detik.com telah terdapat 12 kabupaten/kota yang telah dikategorikan menjadi kota lengkap. 12 kabupaten/kota tersebut adalah 1. Kota Madiun, Jawa Timur; 2. Kota Bontang, Kalimantan Timur; 3. Kota Denpasar, Bali; 4. Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta; 5. Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta; 6. Kabupaten Badung, Bali; 7. Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta; 8. Kota Tegal, Jawa Tengah; 9. Kota Surakarta, Jawa Tengah; 10. Kota Bogor, Jawa Barat; 11. Kota Metro, Lampung; dan 12. Kota Administrasi

Jakarta Utara, DKI Jakarta. Kota Magelang tidak termasuk kedalam daftar kabupaten/kota lengkap tersebut.

Berdasarkan dari situs resmi Kota Magelang yaitu magelangkota.go.id Kota Magelang memiliki luas 18,12 km² dan terdiri dari 3 Kecamatan dan 17 Kelurahan. Kota Magelang memiliki luas administrasi terkecil nomor 2 di Indonesia setelah Kota Sibolga, Sumatera Utara. Luas Kota Magelang jauh jika dibandingkan dengan kota-kota lain yang telah menjadi kota lengkap seperti Kota Bontang, Kalimantan Timur yang memiliki luas administrasi 497,57 km² dan Kabupaten Badung yang memiliki luas administrasi 418,5 km².

Kantor Pertanahan Kota Magelang merupakan salah satu Kantor Pertanahan yang telah menjalankan Program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap. Program ini mulai dijalankan tahun 2021 dan efektif pada tahun 2023. Data tercatat hingga tahun 2023 terdapat 40 ribu bidang tanah di Kota Magelang dan sebanyak 39.725 bidang tanah sudah terdaftar, dan kurang dari 500 bidang tanah belum terdaftar. Hingga sampai saat ini, Kantor Pertanahan Kota Magelang masih melaksanakan Program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (Nugraha, 2023).

Dengan alasan tersebut, penulis ingin mengetahui mengapa Kota Magelang yang hanya dengan luas administrasi yang tergolong sempit belum mampu menjadi Kota Lengkap, apa masalah yang dihadapi dan apa solusi yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Magelang untuk menyelesaikan problematika tersebut. penulis ingin mengambil judul penelitian Evaluasi Upaya Kantor Pertanahan Menuju Kota Lengkap, mengingat program ini adalah hal yang baru, dimana belum semua kantor pertanahan menjalankannya, dan hal ini tentunya nanti akan dilaksanakan oleh setiap Kantor Pertanahan di Indonesia. Diharapkan dengan dilaksanakannya penelitian ini dapat digunakan sebagai rujukan/referensi selanjutnya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa Kota Magelang belum dapat mewujudkan Kota Lengkap?

2. Bagaimana kualitas data bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat di kota Magelang?
3. Apa masalah yang dihadapi kantor pertanahan kota Magelang dalam mewujudkan kota lengkap?
4. Apa solusi yang telah dilakukan kantor pertanahan kota Magelang untuk menyelesaikan problematika tersebut?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui alasan Kota Magelang belum dapat mewujudkan Kota Lengkap
- b. Mengetahui kualitas data bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat di kota Magelang
- c. Mengetahui masalah yang dihadapi kantor pertanahan kota Magelang dalam mewujudkan kota lengkap
- d. Mengetahui solusi yang dilakukan kantor pertanahan kota Magelang untuk menyelesaikan problematika tersebut

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari dilaksanakannya penelitian ini adalah:

- a. Manfaat teoritis yaitu secara akademik hasil penelitian diharapkan bisa dijadikan referensi ilmiah.
- b. Manfaat praktis yaitu bagi Kementerian ATR/BPN dan Instansi terkait diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi tambah dalam pengambilan keputusan serta referensi terkait oleh kantor pertanahan dalam kegiatan menuju kota lengkap.

D. Batasan Penelitian

Untuk mengoptimalkan penelitian dan berdasarkan pada keterbatasan kemampuan, ruang lingkup penelitian ini dibatasi dengan batasan sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Magelang
2. Penelitian ini mengambil fokus Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kota Magelang pada tahun 2024

3. Penelitian ini fokus pada problematika dan solusi pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kota Magelang

E. Keaslian Penelitian

Untuk membuktikan keaslian dan kebaruan penelitian, melakukan perbandingan dengan penelitian yang telah ada sebelumnya terkait pendaftaran tanah kota lengkap. Langkah yang dilakukan oleh peneliti untuk melakukan perbandingan adalah dengan mengidentifikasi beberapa aspek, yaitu nama peneliti, judul penelitian, metode penelitian, lokasi penelitian, dan hasil penelitian.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Peneliti, Tahun, Kampus	Judul	Metode
1	Muhammad Ridwan, 2018, STPN	Pemetaan Indeks Grafis Dalam Penanganan Kluster 4 PTSL Untuk Terwujudnya Desa Lengkap (Di Desa Tukum Kecamatan Tekung Kabupaten Lumajang	Metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.
Hasil Penelitian:	Hasil penelitian tersebut mengungkap berbagai jenis Kluster 4 PTSL, penyebab terjadinya Kluster 4, dan penanganan Kluster 4 di Kantor Pertanahan Kabupaten Lumajang yang telah sesuai dengan Petunjuk Teknis PTSL tahun 2018.		
Pembeda:	Lokasi penelitian yang berbeda. Penelitian ini berfokus pada penanganan K4 PTSL, sementara penelitian peneliti lebih berfokus pada evaluasi Kantor Pertanahan menuju Kota Lengkap. Target penelitian masih dalam tahapan Desa Lengkap sementara pada penelitian peneliti telah sampai dalam tahapan menuju Kota Lengkap.		
No	Peneliti, Tahun, Kampus	Judul	Metode
2	I Wayan Kastika, 2019, STPN	Strategi Dan Progres Pembangunan “Kota Lengkap” Di Kantor Pertanahan Kota Denpasar	Metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Lanjutan 1 Tabel 1. Penelitian Terdahulu

Hasil Penelitian:	<p>Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa strategi pembangunan Kota Lengkap meliputi dua aspek, yaitu eksternal dan internal. Aspek eksternal mencakup kerja sama dengan Pemerintah Kota Denpasar dalam kegiatan survei lapangan serta kerja sama dengan Universitas Gadjah Mada (UGM) untuk peningkatan kualitas data pertanahan. Sedangkan aspek internal mencakup: (1) membentuk tim khusus untuk pembangunan "Kota Lengkap" dari sisi manajemen; dan (2) merencanakan kegiatan pembangunan "Kota Lengkap" dari sisi teknis.</p>		
Pembeda:	<p>Lokasi penelitian yang berbeda. Dalam penelitian ini tidak mencari tahu problematika yang dihadapi tetapi meneliti strategi dan progress yang dilakukan untuk mewujudkan Kota Lengkap.</p>		
No	Peneliti, Tahun, Kampus	Judul	Metode
3	Mariska Widya Arfiana, 2021, STPN	Strategi Peningkatan Kualitas Data Pertanahan Dalam Rangka Desa Lengkap di Kabupaten Ponorogo	metode campuran (mix method).
Hasil Penelitian:	<p>1) Strategi untuk meningkatkan kualitas data pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo melibatkan beberapa elemen manajemen, yaitu man (sumber daya manusia), money (anggaran), machine (peralatan), material (bahan), dan method (metode). 2) Evaluasi pelaksanaan peningkatan kualitas data pertanahan dalam rangka desa lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Ponorogo mencakup beberapa aspek: a) Jumlah petugas masih belum mencukupi. b) Anggaran untuk K4 tidak dilakukan revisi. c) Peralatan yang digunakan memadai dan mendukung, namun belum dimanfaatkan secara maksimal. d) Jenis dokumen cukup lengkap, namun masih ada informasi yang belum tercatat dengan lengkap. Selain itu, terdapat dokumen yang tidak ditandatangani. e) Penetapan target kegiatan K4 tidak direncanakan dengan baik.</p>		
Pembeda:	<p>Lokasi penelitian yang berbeda. Metode penelitian yang berbeda. Pada penelitian ini berfokus pada Peningkatan Kualitas yang dikategorikan</p>		

Lanjutan 2 Tabel 1. Penelitian Terdahulu

	sebagai K4 PTSL dan masih dalam tahapan Desa Lengkap belum pada tahapan Kota Lengkap		
No	Peneliti, Tahun, Kampus	Judul	Metode
4	Nurul Qomariyah, 2022, STPN	Upaya Penyelesaian Bidang-Bidang Tanah Kluster 4 Dalam Rangka Mempercepat Perwujudan Desa Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.
Hasil Penelitian:	<p>Hasil penelitian ini menunjukkan beberapa temuan utama:</p> <p>Pertama, kualitas data di desa yang diteliti kebanyakan berkualitas kw5</p> <p>Kedua, pelaksanaan peningkatan kualitas data bidang tanah K4 dilakukan melalui beberapa tahap untuk meningkatkan jumlah bidang tanah yang terdata dalam rangka Desa Lengkap.</p> <p>Ketiga, terdapat kendala dalam pelaksanaan kegiatan peningkatan kualitas data bidang tanah, namun solusi telah ditemukan untuk mengatasi masalah tersebut.</p> <p>Keempat, strategi peningkatan kualitas data dilaksanakan pada tahun sebelum pelaksanaan PTSL.</p>		
Pembeda:	Lokasi penelitian yang berbeda. Penelitian ini berfokus pada peningkatan kualitas bidang-bidang tanah KW2 hingga KW6 melalui program PTSL K4 yang berbasis dengan tujuan program menuju Desa Lengkap.		
No	Peneliti, Tahun, Kampus	Judul	Metode
5	Ashfia Kusuma Devi, 2021, STPN	Evaluasi Strategi Dan Progres Kantor Pertanahan Kota Kediri Menuju Kota Lengkap	Metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif
Hasil Penelitian:	Strategi yang digunakan dalam peningkatan kualitas data pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Kediri menerapkan aspek manajemen 5M		

Lanjutan 3 Tabel 1. Penelitian Terdahulu

	<p>(Man, Money, Materials, Machine, Method). Strategi ini dikembangkan dan diterapkan secara mandiri oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri.</p> <p>Kendala dan solusi yang dihadapi meliputi: A) Kendala Teknis yang terkait dokumen di kantor pertanahan yang sulit untuk dipetakan tiap bidang tanah. Solusinya adalah dilakukan pengerjaan ekstra untuk menyelesaikannya. B) Kendala Non Teknis: Kurangnya SDM yang mumpuni dalam bidang pemetaan: Solusinya adalah mendapatkan bantuan dari 11 kantor Pertanahan lain di Jawa Timur yang ditunjuk langsung oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur.</p>
<p>Pembeda:</p>	<p>Lokasi penelitian yang berbeda. Metode penelitian yang berbeda. Dalam penelitian ini diketahui Kantor Pertanahan Kota Kediri menerapkan Strategi aspek manajemen 5M (<i>Man, Money, Matherials, Mechine, Method</i>).</p>

Sumber: Olahan Peneliti (2024)

Berdasarkan hasil kajian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya dan penelitian yang akan dilaksanakan oleh peneliti. Perbedaan tersebut meliputi lokasi penelitian, pelaksanaan peningkatan kualitas data spasial antara Kantor Pertanahan satu dengan yang lain, karena karakter kualitas data yang berbeda. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Magelang. Penelitian lebih ditekankan pada bagaimana kualitas data bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat di kota Magelang, yang meliputi jumlah dan kualitasnya; apa problematika yang dihadapi dan bagaimana solusi yang dilakukan kantor pertanahan kota Magelang untuk menyelesaikan problematika tersebut.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kantor pertanahan Kota Magelang belum dapat mewujudkan kota lengkap karena seluruh kelurahan di Kota Magelang belum memenuhi syarat untuk dideklarasikan sebagai kelurahan lengkap. Kesiapan kantor pertanahan Kota Magelang yaitu:
 - a. Bidang tanah yang telah bersertipikat sebanyak 39.848 sertipikat. Berdasarkan luasnya telah tersertipikat seluas 16.986.157m² atau 91,09 persen dan yang belum bersertipikat sebanyak 1.661.021m² atau 8,91 persen.
 - b. 18 kelurahan memenuhi syarat jumlah NIB tervalidasi $\geq 95\%$ dan 6 kelurahan memenuhi syarat jumlah BT yang divalidasi $\geq 98\%$. Namun karena kelurahan tersebut masih terdapat tumpang tindih dan gap serta belum terpetakan 100 persen maka belum dapat diajukan dan dideklarasikan sebagai kelurahan lengkap.
2. Kualitas bidang tanah di Kota Magelang yaitu bidang tanah terpetakan atau kw1, kw2, kw3 berjumlah 38.754 bidang atau 97,12 persen. Bidang tanah belum terpetakan atau kw4, kw5, kw6 berjumlah 1.094 bidang atau 2,88 persen.
3. Kendala yang dihadapi kantor pertanahan Kota Magelang yaitu:
 - a. Kualitas SDM memadai namun kuantitasnya masih kurang. Pegawai baru belum terbiasa dengan pekerjaan kantor yang diberikan dan perlu arahan.
 - b. Sarana yang masih kurang yaitu 1 buah laptop/pc, 11 printer dan 3 scanner. Untuk Prasarana telah memadai untuk melakukan pekerjaan.
 - c. Terdapat beberapa alat ukur yang rusak namun karena PTKL ini belum melakukan pekerjaan lapangan maka alat masih memadai.
 - d. Anggaran PTKL didapat dari rupiah murni yaitu DIPA namun hingga saat ini masih dilakukan revisi sehingga belum dapat dicairkan.

- e. Regulasi di Juknis kurang detail dalam penyelesaian masalah yang dihadapi.
 - f. Perangkat desa tidak tau lokasi bidang tanah yang ingin dicari atau jika perangkat desa kurang aktif dalam membantu menyelesaikan pekerjaan PTKL.
4. Solusi dari kendala yang dihadapi adalah:
- a. Sumber daya Manusia:
 - i. Merekrut personil tambahan dari luar
 - ii. Pelatihan baik secara formal maupun informal
 - b. Kekurangan sarana prasarana:
 - i. Membawa laptop pribadi
 - ii. Alat digunakan secara bergantian
 - iii. Dibelikan alat baru namun harus menunggu tahun anggaran berikutnya
 - c. Alat ukur yang rusak perlu segera di service sehingga jika sewaktu-waktu diperlukan dapat segera digunakan.
 - d. Revisi anggaran harus segera diselesaikan dengan berkoordinasi dengan kantor wilayah
 - e. Jika terdapat masalah yang penyelesaiannya di Juknis kurang rinci dapat diselesaikan dengan cara:
 - i. Menyelesaikan sebisa mungkin masalah tersebut dengan tetap mengikuti peraturan yang ada
 - ii. Bertanya kepada kantor lain terkait masalah yang sama
 - iii. Bertanya kepada yang lebih berwenang dan memiliki kuasa lebih seperti kantor wilayah atau BPN pusat
 - f. Jika perangkat kelurahan
 - i. Menanyakan ke sesepuh desa atau orang yang dianggap paham.
 - ii. Blokir internal terhadap tanah yang tidak dapat ditemukan keberadaannya.
 - iii. Sosialisasi yang baik di tahap awal sebelum memulai pekerjaan

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan terdapat beberapa saran sebagai berikut:

1. Saran untuk seluruh pegawai di seksi survey dan pemetaan BPN Kota Magelang:
 - a. Sebaiknya luas wilayah dan luas persil di setiap kelurahan yang ada di Kota Magelang segera diperbaiki sehingga nilai desa lengkap dapat segera dihitung.
 - b. Sebaiknya bidang tanah KW4, KW5, KW6 segera ditindak lanjuti baik itu dipetakan maupun di blokir internal sehingga akan meningkatkan kualitas bidang tanah yang ada di Kota Magelang dan meningkatkan nilai desa lengkap jika sudah dapat dinilai.
 - c. Sertipikat-sertipikat lama yang masih masuk ke dalam kelurahan lama sebaiknya menjadi prioritas untuk segera diselesaikan dan dirubah ke kelurahan yang baru karena data tidak adakan bisa valid jika masih ada kelurahan lama karena luas akan menjadi ganda karena kelurahan lama masih hidup.
 - d. Solusi untuk sertipikat lama yang masih masuk kedalam kelurahan lama adalah dilakukan perubahan pada buku tanah dan KKP menjadi desa yang baru dan dibuatkan berita acara dan diblokir internal.

DAFTAR PUSTAKA

- Guntur, I G N. (2014). *Pendaftaran tanah modul-II Diploma 1*, STPN PRESS, Yogyakarta.
- Tehupeiory, A (2012), *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet 1, Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup), Jakarta.
- Artika, IGK, Utami, W (2020). *Percepatan pembenahan data bidang tanah kluster 4 melalui survei data pertanahan*, Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan, vol. 6, no. 1, hlm. 68.
- Suharto, E. (2009). *Membangun masyarakat memberdayakan rakyat*.
- Siagian, SP (2004), *Manajemen sumber daya manusia*, PT.Bumi Aksara, Jakarta.
- Ajat Rukajat. (2018). *Pendekatan Penelitian Kuantitatif: Quantitative Research Approach*. Yogyakarta: Deepublish.
- Wirartha, IM (2006). *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi dan Tesis*, Andi, Yogyakarta.
- Azwar, Saifuddin (1997). *Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta.
- Sugiyono, (2008) *Memahami Penelitian Kualitatif*, Cet 4, CV. ALFABETA Bandung.
- Sugiyono (2016). *Metode penelitian manajemen pendekatan: kuantitatif, kualitatif, kombinasi (mixed method), penelitian tindakan (action research), penelitian evaluasi*, Afabeta, Bandung.
- Gunawan, I (2015). *Metode Penelitian Kualitatif, Teori dan Praktik*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Moleong, Lexy J (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Martati, A. & Karjoko, L., (2018). *Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Jurnal Repertorium.
- RIDWAN, M. (2021). "Pemetaan Indeks Grafis Dalam Penanganan Kluster 4 PTSL Untuk Terwujudnya Desa Lengkap" (Di Desa Tukum Kecamatan Tekung Kabupaten Lumajang (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi

Pertanahan Nasional).

Kastika, I. W. (2021). *Strategi dan progres pembangunan “kota lengkap” di kantor pertanahan kota Denpasar* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).

Arfiana, M. W. (2021). *Strategi Peningkatan Kualitas Data Pertanahan Dalam Rangka Desa Lengkap Di Kabupaten Ponorogo* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).

Qomariyah N. (2022). *Upaya Penyelesaian Bidang-Bidang Tanah Kluster 4 Dalam Rangka Mempercepat Perwujudan Desa Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).

DEVI, A. K. (2021). *Evaluasi Strategi Dan Progres Kantor Pertanahan Kota Kediri Menuju Kota Lengkap* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).

Brilian, A. P. (2023, 02 November). *Kota Lengkap Adalah: Pengertian dan Daftarnya*. Diakses pada 26 Februari 2024, dari <https://www.detik.com/properti/berita/d-7015917/kota-lengkap-adalah-pengertian-dan-daftarnya>

Wibowo, L. R. (2023, 29 September). *Kantor Pertanahan Kota Magelang Sosialisasikan Kota Lengkap*. Diakses pada 26 Februari 2024, dari <https://radarmagelang.jawapos.com/magelang/683029562/kantor-pertanahan-kota-magelang-sosialisasikan-kota-lengkap>

Wibisana, W. (2024, 15 Februari). *Irjen ATR/BPN Targetkan 100 Satker Raih Predikat WBK dan Kota Lengkap Tahun Ini*. Diakses pada 26 Februari 2024, dari <https://www.indopos.co.id/nasional/2024/02/15/irjen-atr-bpn-targetkan-100-satker-raih-predikat-wbk-dan-kota-lengkap-tahun-ini/>

Magelangkota.go.id (2022). *Profil Kota Magelang*. Diakses pada 26 Februari 2024, dari <https://magelangkota.go.id/page/profil-kota-magelang-2>

Wikipedia. (2024, 7 Februari). *Daftar kota di Indonesia menurut luas wilayah*. Diakses pada 26 Februari 2024, dari https://id.wikipedia.org/wiki/Daftar_kota_di_Indonesia_menurut_luas_wilayah

Samudra, T. (2017, 14 Desember). *Manfaat "Mensertifikatkan" Hak Atas Tanah dari Perspektif Hukum dan Ekonomi*. Diakses pada 28 Februari 2024, dari <https://www.kompasiana.com/tun/5a2f5946f133445e8b5e5b52/manfaat-mensertifikatkan-hak-atas-tanah-dari-perspektif-hukum-dan-ekonomi?page=all>

Hafil, M. (2023, 26 Oktober). Hadi Tjahjanto Pastikan PTSL Bebas Pungli. Diakses pada 28 Februari 2024, dari <https://ekonomi.republika.co.id/berita/s35415430/hadi-tjahjanto-pastikan-PTSL-bebas-pungli>

Peraturan perundang-undangan:

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 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 Tahun 2019 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Untuk Kota/Kabupaten

Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 Tahun 2021 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

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

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