

**UPAYA MEWUJUDKAN PENDAFTARAN TANAH KOTA LENGKAP DI
KOTA TERNATE DITINJAU DARI ASPEK
5 M (MAN, MATERIAL, MACHINE, MONEY, METHOD)**

SKRIPSI

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



Disusun oleh :

MOCH NURIL AQSA
NIT. 21303747

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

2025

ABSTRACT

This research is motivated by the fact that the condition of complete land registration in Ternate City has not yet been fully achieved, resulting in numerous overlapping land parcels, many registered parcels that have not been mapped—particularly in categories KW4–KW6—registered parcels (KW1–KW3) that still experience gaps/overlaps, several Measurement Letters (SU) and Situation Maps (GS) that have not been successfully mapped, and many Land Books (BT) and Measurement Letters (SU) that cannot be found. The purpose of this study is to identify efforts to improve the quality of complete land registration data in Ternate City from the perspective of the 5M aspects (Man, Material, Machine, Money, Method), as well as to identify obstacles and formulate solutions to enhance data quality in order to achieve complete land registration in Ternate City based on these 5M aspects.

This research adopts a descriptive qualitative approach, collecting data through interviews, field observations, and document studies. The data collected include physical and juridical data of land parcels, cadastral maps, PTSL achievement data, and relevant regulatory documents. The analysis compares the existing conditions with the Complete City target, then outlines the problems and improvement needs using the 5M framework to identify the relationships between resources, processes, and outcomes. The data are further analyzed using a SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) strategy.

The results indicate that improving data quality has increased the number of registered parcels and enhanced the quality of spatial data; however, the criteria for a Complete City have not been fully met, as there are still unmapped KW1 parcels, limited human resources, inadequate surveying equipment, and budget constraints. In terms of achievements, the program has succeeded in expanding the coverage of cadastral maps, accelerating the certification process, and providing a more integrated database, although further steps are required to achieve the 100% Complete City target.

Keywords: *Complete City, Land Registration, Data Quality, 5M (Man, Material, Machine, Money, Method), SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Batasan Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Kajian Literatur	10
B. Dasar Teori.....	24
1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	24
2. Data Pendaftaran Tanah	27
3. Peningkatan Kualitas Data	29
4. Kota/Kabupaten Lengkap.....	31
5. Unsur-Unsur Manajemen 5M (Man, Machine, Material, Money, Method)	36
C. Kerangka Pemikiran	38
D. Pertanyaan Penelitian.....	40
BAB III METODE PENELITIAN	42

A. Format Penelitian.....	42
B. Lokasi Penelitian	42
C. Jenis dan Sumber Data.....	44
D. Definisi operasional	48
E. Subjek dan Informan.....	49
F. Teknik Pengumpulan Data.....	50
G. Teknik Analisis Data	52
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	54
A. Gambaran umum Kota Ternate	54
B. Kantor Pertanahan Kota Ternate	56
C. Sumber Daya Manusia.....	57
D. Kualitas Data Pertanahan.....	58
BAB V UPAYA PENINGKATAN KUALITAS DATA PENDAFTARAN TANAH KOTA LENGKAP DI KOTA TERNATE DITINJAU DARI ASPEK 5 M (<i>MAN</i> , <i>MACHINE</i> , <i>MATERIAL</i> , <i>MONEY</i> , <i>METHOD</i>).....	63
A. Proses Peningkatan Kualitas Data Kota Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Ternate	63
B. Analisis 5 M (<i>Man</i> , <i>Machine</i> , <i>Material</i> , <i>Money</i> , <i>Method</i>) Terhadap Program Yang Berlangsung	76
BAB VI KENDALA DAN SOLUSI DALAM UPAYA PENINGKATAN KUALITAS DATA DALAM MEWUJUDKAN PENDAFTARAN TANAH KOTA LENGKAP DI KOTA TERNATE DITINJAU DARI ASPEK 5M (<i>MAN</i> , <i>MATERIAL</i> , <i>MACHINE</i> , <i>MONEY</i> , <i>METHOD</i>).....	83
A. Kendala Dan Solusi Dalam Upaya Mewujudkan Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kota Ternate.....	83
B. Analisis SWOT.....	86
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN	90
A. Kesimpulan.....	90
B. Saran	91

DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN	96

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan utama manusia karena hampir semua aktivitas manusia selalu berkaitan dengan tanah. Dengan perkembangan zaman dan peningkatan populasi penduduk, permintaan akan tanah terus meningkat. Kondisi ini dapat memicu berbagai permasalahan di bidang pertanahan, seperti tumpang tindih sertifikat tanah, penggarapan tanah secara ilegal, hingga keberadaan mafia tanah. Mengingat betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, diperlukan pengaturan dalam penggunaan, pemanfaatan, dan kepemilikan tanah. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa tanah serta memberikan jaminan kepastian hukum. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menegaskan bahwa pelaksanaan konsolidasi tanah bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Ketentuan ini juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN), meluncurkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Program ini bertujuan mempercepat proses pendaftaran tanah. Jika pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis lengkap tanpa percepatan, prosesnya diperkirakan membutuhkan waktu hingga 100 tahun. Oleh karena itu, melalui program PTSL, Kementerian ATR/BPN berupaya secara konsisten meningkatkan target penyelesaian setiap tahunnya. Program ini diharapkan dapat mewujudkan visi besar agar seluruh bidang tanah di Indonesia terdaftar dan bersertifikat pada tahun 2025.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah upaya pendaftaran tanah secara serentak untuk seluruh objek pendaftaran tanah dalam

satu wilayah desa atau kelurahan. Program ini mencakup pendataan fisik dan yuridis atas suatu bidang tanah. Melalui skema ini, ditargetkan bahwa seluruh rakyat Indonesia akan memiliki sertifikat tanah pada tahun 2025. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum. Dengan demikian, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia sesuai peraturan pemerintah (Hutasoit & Revida, 2024). Tujuan akhirnya adalah agar seluruh bidang tanah di Indonesia terdaftar dan memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, serta menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pedoman Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap Kabupaten/Kota Tahun 2019, data persil tanah diklasifikasikan ke dalam enam kategori, yaitu kategori 1, 2, 3, 4, 5, dan 6. Pada kategori pertama (KW 1), bidang tanah yang terdaftar telah dipetakan secara lengkap dan terintegrasi dengan sistem pendaftaran tanah GeoKKP, dokumen ukuran teks, serta dokumen ukuran ruang. Sebaliknya, kategori KW 4 hingga KW 6 mencakup bidang tanah yang belum sepenuhnya terintegrasi, atau hanya sebagian data yang terhubung antara informasi spasial (GS/SU) dan tekstual (GS/SU tekstual). Berdasarkan pengelompokan jenis data spasial, bidang tanah terdaftar dibagi menjadi dua jenis: bidang tanah yang belum terpetakan (KW 4, 5, dan 6) dan bidang tanah yang sudah terpetakan (KW 1, 2, dan 3). Oleh karena itu, peningkatan kualitas data spasial untuk kategori KW 4, 5, dan 6 diperlukan agar seluruh bidang tanah dapat terpetakan secara lengkap (Mawadah, 2021).

Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), terdapat dua kegiatan utama, yaitu pengumpulan data fisik dan data yuridis. Kedua kegiatan ini harus saling terhubung, karena keterkaitan antara data fisik dan yuridis menentukan kualitas data yang dihasilkan dalam pelaksanaan PTSL di kantor pertanahan. Program PTSL sering dihubungkan dengan upaya meningkatkan kualitas data di kantor pertanahan untuk mendukung terwujudnya Kota Lengkap.

Kualitas data ini diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori, yaitu K1, K2, K3, dan KW4. Khusus untuk bidang tanah dalam kategori KW4, diperlukan upaya peningkatan kualitas data. Untuk mencapai Kota Lengkap, seluruh bidang tanah, termasuk yang masuk dalam kategori KW4, harus terpetakan dan dapat diakses melalui sistem basis data geospasial terkomputerisasi Badan Pertanahan Nasional (Geo-KKP) (Artika & Utami, 2020).

Program Kota Lengkap telah dilaksanakan diseluruh Indonesia termasuk Kota Ternate. Kota Ternate merupakan Kota dengan Luas wilayah 5.709,72 km². Ibukota Kota Ternate adalah Ternate Tengah. Wilayah administratif Kota Ternate terdiri dari 8 Kecamatan dan 78 Kelurahan. Pusat Pemerintahan berada di pulau terbesarnya yakni Pulau Ternate. Pada Pulau Ternate terdapat 5 kecamatan yakni Kecamatan Pulau Ternate, Ternate Selatan, Ternate Tengah, Ternate Utara, dan Ternate Barat. Tiga Kecamatan lainnya berada di luar Pulau Ternate, sehingga jaraknya dengan Ibukota Kota Ternate cukup jauh. Kecamatan dengan jarak terjauh yakni Kecamatan Pulau Batang Dua yang berjarak 121,6 km dari pusat kota. Posisinya berada di Pulau Mayau dan Tifure, yang terletak di tengah perairan Laut Maluku. Dalam program Kota Lengkap, Kota Ternate telah mendeklarasikan 10 Kelurahan sebagai Desa Lengkap dan masih terdapat 36 Kelurahan yang belum dideklarasikan sebagai Desa Lengkap. Kegiatan untuk mencapai deklarasi desa/kelurahan lengkap dijelaskan lebih lanjut dalam Juknis PTSL 2021. DDL (Deklarasi Desa Lengkap) merupakan sebuah desa/kelurahan yang telah terdaftar seluruh bidang tanah KW 4,5,6 serta tidak ada lagi Gap/Overlap. Kantor Pertanahan Kota Ternate masih memiliki jumlah bidang KW4 yang belum terpetakan dengan data awal sebanyak 2.128 dan hingga tahun 2024 bidang KW4 meningkat menjadi 2.692 karena terjadinya penghapusan pada bidang yang tidak teridentifikasi dan tidak ditemukan arsip dokumennya di kantor pertanahan. Karena syarat untuk Deklarasi Desa Lengkap (DDL) yaitu tidak terdapat lagi bidang seperti KW 4,5,6 dan semua bidang telah terpetakan dan teridentifikasi bidangnya serta data fisik maupun yuridis telah terbaca pada GeoKKP Kantor Pertanahan dan

melalui Deklarasi Desa Lengkap ini nantinya kantor Pertanahan akan memperoleh nilai untuk Kota Lengkap.

Pada tahun 2024 Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional telah membentuk kelompok kerja perihal Persiapan Menuju Kabupaten/Kota Lengkap. Menurut Harrington Weson suatu proses manajemen atau jasa layanan, ada 5 (lima) hal utama yang harus diperhatikan yaitu *Man, Machine, Material, Money dan Method*. Unsur-unsur yang ada dalam manajemen yaitu: a) *Man*, berkaitan dengan sumber daya manusia yang dimiliki. b) *Machine*, berkaitan dengan fasilitas/ alat penunjang yang digunakan. c) *Material*, berkaitan dengan bahan-bahan yang diperlukan. d) *Money*, berkaitan dengan uang atau anggaran yang diperlukan. e) *Method*, berkaitan dengan cara atau sistem yang dipakai (Rizeki, 2023). Hal ini menjadi penting karena ini merupakan langkah awal untuk memberikan pelayanan yang cepat dan efektif bagi masyarakat.

Penelitian mengenai 5 M pernah dilakukan oleh Mayckel R Njoma Mengenai implementasi 5 M dalam program PTSL Tahun 2021. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PTSL di Kabupaten Halmahera Tengah dan Halmahera Utara berjalan sangat baik dan memadai, hal ini terbukti dari tercapainya target peta bidang tanah (PBT) dan penerbitan sertifikat hak atas tanah (SHAT). Keberhasilan ini didukung oleh pengelolaan 5M yang efektif. *Man* (Sumber Daya Manusia), jumlah petugas yang ditugaskan sudah sesuai dengan beban kerja dan target PTSL. *Machine* (Peralatan), peralatan yang digunakan, seperti GPS geodetik, laptop, dan printer, memiliki kualitas yang baik, sehingga mendukung kelancaran kegiatan pengukuran dan pengolahan data. *Material* (Bahan), ketersediaan bahan-bahan yang diperlukan, seperti peta kerja dan hasil opname bidang tanah (BT) dan surat ukur (SU), sudah memadai di setiap desa yang menjadi lokasi PTSL. *Money* (Anggaran), anggaran yang digunakan berasal dari Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) masing-masing kantor. Walaupun sumber anggaran terbatas, pelaksanaan PTSL tetap berjalan lancar. *Method* (Metode), yang digunakan kedua kantor adalah metode partisipatif, yang melibatkan perangkat desa dan kelompok

masyarakat (Pokmas) dalam setiap tahapan kegiatan PTSL di semua desa yang menjadi lokasi pelaksanaan. Kombinasi dari unsur-unsur ini memastikan bahwa program PTSL dapat dilaksanakan dengan sukses di kedua kabupaten tersebut (Njoma, 2021).

Dalam suatu proses produksi, pengaruh dari masing-masing 5 M (*Man, Machine, Material, Money dan Method*) sangat penting dalam mendukung penyelesaian proses produksi. Maka dalam percepatan PTSL dapat dianalisis melalui 5 M (*Man, Machine, Material, Money dan Method*). Sehingga penyelesaian PTSL tidak harus bertumpu pada salah satu dari *Man, Machine, Material, Money dan Method* . Melainkan harus saling melengkapi satu dengan yang lain (Wahyono & Sufyendi, 2018).

Kantor Pertanahan Kota Ternate adalah sebuah instansi yang berada di bawah naungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Tugas utama Kantor Pertanahan ini adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kota Ternate. Untuk mewujudkan Kota Ternate menuju “KOTA LENGKAP” tentunya terdapat beberapa permasalahan yang di temukan. Permasalahan yang ditemukan pada Kantor Pertanahan Kota Ternate menuju “KOTA LENGKAP” yaitu masih terdapat banyak masalah seperti tumpang tindih bidang tanah, banyak bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan (KW4-KW6). Sementara bidang tanah yang terdaftar (KW1-KW3) masih terdapat GAP/OVERLAP, masih terdapat SU/GS yang belum berhasil di petakan, banyak BT (Buku Tanah) maupun SU (Surat Ukur) yang tidak ditemukan. Sehingga menjadi penghambat Kota Ternate menuju Kota Lengkap. Oleh karena itu, perlunya analisis metode 5 M (*Man, Machine, Material, Money, method*) yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi dan mengatasi permasalahan yang ada sehingga Kantor Pertanahan Kota Ternate dapat mewujudkan Kota Lengkap secara efektif dan efisien.

B. Rumusan Masalah

Pendaftaran Tanah Kabupaten/Kota Lengkap (PTKL) merupakan Pendaftaran Tanah yang didasarkan pada Desa/Kelurahan yang telah mencapai 80% (delapan puluh perseratus) bidang tanah terdaftarnya, sementara sisa bidang tanah yang belum terdaftarnya tersebar secara sporadis.

Implementasi Program Pendaftaran Tanah Kabupaten/Kota Lengkap (PTKL) dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu penyuluhan kepada masyarakat, pengumpulan data yuridis dan fisik, pemeriksaan tanah, serta penerbitan sertipikat hak atas tanah. Dalam prosesnya, pemohon memiliki beberapa kewajiban, seperti menyediakan surat tanah jika belum ada, membuat dan memasang patok batas, serta membayar BPHTB dan biaya lain-lain, termasuk materai dan fotokopi. Program ini memberikan berbagai manfaat, seperti meningkatkan kualitas data spasial bidang tanah terdaftar, memudahkan layanan permohonan di Kantor Pertanahan, serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Target PTSL yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate, untuk wilayah Kota Ternate target 5.523 sertifikat tanah melalui program PTSL tahun 2024. Untuk mengetahui mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam realita di lapangan, yaitu masih banyaknya masyarakat di Kota Ternate yang belum mempunyai hak kepemilikan tanah nya, dan masyarakat yang belum mengetahui program PTSL. Badan Pertanahan ATR/BPN berperan penting dalam pengelolaan administrasi pertanahan, termasuk pendaftaran tanah, penetapan hak tanah, dan pemberdayaan masyarakat guna mendukung keberhasilan program PTKL.

Tabel 1 Target PTSL dari tahun 2020 - 2024

2020			
Target	Terpetakan	Belum Terpetakan	Realisasi
1500	1197	303	80%
2021			
Target	Terpetakan	Belum Terpetakan	Realisasi
1800	1624	176	90%
2022			
Target	Terpetakan	Belum Terpetakan	Realisasi
2500	2313	187	93%
2023			
Target	Terpetakan	Belum Terpetakan	Realisasi
3000	2743	257	91%
2024			
Target	Terpetakan	Belum Terpetakan	Realisasi
5523	5003	520	91%

Sumber : Data Kantor Pertanahan Kota Ternate

Permasalahan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Ternate pada saat ini dalam upaya mewujudkan Kota Ternate menuju Kota lengkap diantaranya adalah masih terdapat banyak tumpang tindih bidang tanah sebanyak 61 bidang tanah, banyak bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan, khususnya kategori KW4-KW6 sebanyak 315 bidang tanah, bidang tanah yang sudah terdaftar (KW1-KW3) masih mengalami *Gap/Overlap* sebanyak 47 bidang tanah, beberapa SU (Surat Ukur) sebanyak 41 dan GS (Gambar Situasi) sebanyak 49 belum berhasil dipetakan, banyak Buku Tanah (BT) dan Surat Ukur (SU) yang tidak ditemukan sebanyak 47.

Berdasarkan uraian tersebut, dirumuskan permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana upaya dalam meningkatkan kualitas data pendaftaran tanah kota lengkap di Kota Ternate ditinjau dari aspek 5 M (*Man, Machine, Material, Money, Method*)?
2. Apa saja kendala dan solusi peningkatan kualitas data pendaftaran tanah kota lengkap di Kota Ternate ditinjau dari aspek 5 M (*Man, Machine, Material, Money, Method*)?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilaksanakan penelitian kali ini yaitu :

1. Mengetahui upaya dalam peningkatan kualitas data pendaftaran tanah kota lengkap di Kota Ternate ditinjau dari aspek 5 M (*Man, Material, Machine, Money, Method*)?
2. Mengetahui kendala dan merumuskan solusi dalam upaya peningkatan kualitas data untuk mewujudkan pendaftaran tanah kota lengkap di Kota Ternate ditinjau dari aspek 5 M (*Man, Mateial, Machine, Money, Method*)?

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Keilmuan

- 1) Penelitian ini dapat memberikan informasi keilmuan untuk mengetahui upaya peningkatan kualitas data guna terwujudnya pendaftaran tanah kota lengkap di Kota Ternate ditinjau dari aspek 5M (*Man, Machine, Material, Money, Method*). Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam mengenai proses pendaftaran tanah serta tantangan yang dihadapi dalam implementasinya.
- 2) Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya dalam mengidentifikasi dampak serta merumuskan solusi yang lebih efektif dalam pengelolaan lahan. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat mendukung pengembangan sistem pendaftaran tanah yang lebih efisien, transparan, dan berkelanjutan.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini dapat memberikan contoh konkret yang dapat diaplikasikan di kota-kota kepulauan lain dengan tantangan geografis dan keterbatasan lahan serupa. Membantu menciptakan kerangka kerja yang relevan untuk perencanaan Program kota Lengkap di wilayah kepulauan.

E. Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini diambil batasan masalah yang berada di Kota Ternate pada salah satu Kecamatan yang terfokus yaitu Kecamatan Ternate Selatan karena pada Kecamatan Ternate Selatan terdapat banyak permasalahan seperti, tumpang tindih bidang tanah, banyak bidang tanah yang belum terdaftar khususnya kategori KW4,5,6, bidang tanah yang sudah terdaftar (KW1-KW3) masih mengalami *gap/overlap*, SU (surat ukur) dan GS (Gambar situasi) belum berhasil dipetakan, banyak BT (buku tanah) dan SU (surat ukur) yang tidak ditemukan atau fisiknya tidak ada.

1. Untuk itu peneliti mengambil batasan masalah yang terfokus yaitu Kecamatan Ternate Selatan sebagai upaya untuk mengoptimalkan penelitian dan berdasarkan pada keterbatasan kemampuan, ruang lingkup penelitian dalam program kota lengkap.
2. Penelitian ini terfokus pada KW4,5,6 karena di Kecamatan Ternate Selatan memiliki permasalahan tentang KW4,5,6 yang masih banyak belum terbaca di aplikasi KKP Kantor Pertanahan Kota Ternate.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Peningkatan kualitas data bidang tanah merupakan bagian strategis dalam mendukung Deklarasi Desa Lengkap (DDL) dan mencapai Nilai Desa Lengkap (NDL) sebagai syarat penilaian Kota Lengkap. Kegiatan ini mencakup pemutakhiran data tekstual (buku tanah, surat ukur, warkah PTSL) dan data spasial (peta bidang, koordinat, overlay GeoKKP), yang dilaksanakan secara studio dan lapangan. Proses pelaksanaan dilakukan melalui tahapan sistematis, mulai dari inventarisasi, pemetaan studio, identifikasi lapangan, pengolahan data, hingga validasi. Setiap tahap melibatkan koordinasi antarpetugas, dukungan perangkat lunak dan dokumen, serta penggunaan teknologi seperti AutoCAD dan GeoKKP. Kendala seperti dokumen tidak lengkap, perbedaan data spasial-tekstual, dan bidang tanah overlap diatasi melalui reposisi, digitalisasi ulang, dan validasi bertahap. Hasil dari peningkatan kualitas data ini menunjukkan penurunan jumlah bidang anomali, peningkatan akurasi data spasial, serta bertambahnya jumlah bidang yang memiliki NIB, sehingga mendukung pencapaian indikator desa lengkap. Dengan pendekatan 5M (Man, Machine, Material, Money, Method) yang terstruktur, kegiatan ini mampu meletakkan dasar yang kuat bagi transformasi digital pertanahan dan penyusunan peta kelurahan lengkap secara nasional.
2. Upaya mewujudkan pendaftaran tanah Kota Lengkap di Kota Ternate menghadapi berbagai kendala yang mencakup aspek Man, Material, Machine, Money, dan Method. Keterbatasan jumlah dan kapasitas SDM, terutama dalam hal teknis dan koordinasi antar tim, menjadi hambatan utama dalam pelaksanaan lapangan dan pengolahan data. Dari sisi material, masih banyak dokumen penting yang hilang, rusak, atau belum terdigitalisasi, yang berdampak pada ketepatan dan kecepatan validasi data.

Dalam aspek teknologi (machine), ketersediaan dan kondisi alat ukur serta perangkat pendukung belum mencukupi untuk mendukung pekerjaan secara paralel, ditambah dengan koneksi internet yang tidak stabil di beberapa lokasi. Dari sisi anggaran (money), pembiayaan kegiatan masih sangat terbatas karena hanya bersumber dari DIPA pusat, sementara biaya operasional lapangan dan kebutuhan teknis cukup tinggi. Terakhir, dari aspek metode (method), belum tersedianya SOP yang seragam untuk penanganan bidang tanah kategori KW4–KW6 menyebabkan ketidaksesuaian antara data spasial dan yuridis serta meningkatkan risiko kesalahan validasi. Oleh karena itu, peningkatan kualitas data pertanahan di Kota Ternate memerlukan penguatan pada seluruh aspek 5M secara simultan, melalui penambahan SDM, percepatan digitalisasi, penguatan teknologi, dukungan pendanaan alternatif, serta penyusunan metode kerja yang terstandarisasi dan terintegrasi antara studio dan lapangan.

B. Saran

1. Pemerintah daerah dan pusat perlu meningkatkan sinergi dan dukungan, baik dalam hal penambahan anggaran, pengadaan alat, maupun pelatihan SDM, agar seluruh tahapan pendaftaran tanah dapat berjalan lebih optimal dan merata di seluruh wilayah Kota Ternate. Dukungan ini juga perlu diperluas dengan melibatkan pihak swasta dan masyarakat melalui program kemitraan atau CSR untuk mempercepat digitalisasi dokumen dan pengadaan infrastruktur teknologi.
2. Kantor pertanahan perlu meningkatkan intensitas dan variasi sosialisasi kepada masyarakat harus menjadi prioritas utama, dengan memanfaatkan berbagai media komunikasi, melibatkan perangkat desa/kelurahan, serta mengintegrasikan sosialisasi dalam kegiatan masyarakat agar pemahaman dan partisipasi masyarakat semakin meningkat. Materi sosialisasi perlu disusun secara sederhana dan mudah dipahami, serta disampaikan secara

interaktif melalui forum diskusi, media sosial, dan penyuluhan langsung di lapangan.

3. Kantor pertanahan perlu melakukan evaluasi dan monitoring secara berkala terhadap implementasi program Kota Lengkap di Kota Ternate, guna mengidentifikasi hambatan yang muncul di setiap tahapan, serta melakukan perbaikan berkelanjutan pada aspek 5M agar target Kota Lengkap dapat tercapai sesuai harapan dan memberikan manfaat nyata bagi masyarakat. Evaluasi ini penting untuk memastikan setiap solusi yang diterapkan berjalan efektif dan dapat segera diadaptasi apabila ditemukan kendala baru di lapangan.
4. Pendalaman Analisis pada Faktor Sosial dan Partisipasi Masyarakat Penelitian berikutnya dapat memperdalam analisis terhadap faktor sosial, budaya, dan tingkat partisipasi masyarakat dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Aspek ini sangat penting karena keberhasilan program tidak hanya ditentukan oleh faktor teknis dan administratif, tetapi juga oleh pemahaman, kesadaran, serta keterlibatan aktif masyarakat. Penelitian mendatang dapat menggunakan metode survei, wawancara mendalam, atau studi kasus partisipatif untuk mengidentifikasi hambatan sosial dan strategi peningkatan partisipasi warga.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardani, M. N. (2019). Tantangan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum. Dalam *Gema Keadilan* (Vol. 6, Nomor 3). Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.
- Ardiansyah Helsa, I. (2025). Analisis Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Pemalang. *Jurnal Undergraduate Law & Society Review*, 5(1), 640–671.
- Artika, I. G. K., & Utami, W. (2020). Percepatan Pembentukan Data Bidang Tanah Kluster 4 melalui Survei Data Pertanahan. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 6 (1), 66–79.
- Hoir, F., & Angin, R. (2025). Peran Street-Level Bureaucrats Dalam Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Desa Tugusari Kecamatan Bangsari Kabupaten Jember. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial*, 7(11), 06–10.
- Hutasoit, V. O., & Revida, E. (2024). SAJJANA: Public Administration Review. *SAJJANA: Public Administration Review*, 02(02). <https://doi.org/10.26594/register.v6i1.idarticle>
- Marryanti, S., & Purbawa, Y. (2019). Optimalisasi Faktor–Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(2), 190. <https://doi.org/10.31292/jb.v4i2.278>
- Mawadah, M. (2021). Peningkatan kualitas data bidang tanah di kantor pertanahan kota administrasi jakarta selatan. *Jurnal Tunas Agraria*, 4(2), 08–14.
- Njoma ridolf, M. (2021). Perbandingan Strategi Keberhasilan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2020 Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Halmahera Tengah dan Kabupaten Halmahera Utara. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4–15.
- Prasetyo Aldi, R. (2024). *Strategi Dan Pelaksanaan Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah Dalam Rangka Mencapai Deklarasi Kota Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta*.
- Rizeki N, D. (2023, Agustus 26). *Pengertian Unsur-Unsur Manajemen dan Contohnya*. majoo. <https://majoo.id/solusi/detail/unsur-unsur-manajemen>

- Siyoto, S., & Sodik Ali, M. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian* (ayup, Ed.; Cetakan 1). Literasi Media Publishing.
- Sugiyono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D. Dalam *Buku Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (19 ed.). Alfabeta.
- Tarigan, T. M., & Nurajjah Pane, R. (2024). Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Ekonomi Revolusioner*, 7(6), 04–06.
- Tersiana, A. (2018). *Metode Penelitian: Penerbit Yogyakarta. Yogyakarta.*
- Wahyono, E. B., & Sufyendi, Y. (2018). Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (ptsl) tahun 2017 ditinjau dari aspek 5m (man, machine, material, methode dan money) di Provinsi Lampung. *Prosiding FIT ISI, 2018.*

Peraturan Perundang – Undangan :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Petunjuk Teknis Nomor 003/Juknis-300.UK.01.01/II/2019 tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran tanah untuk kota/kabupaten
- Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2021 tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Petunjuk Teknis Nmor 1/Juknis-100.Hk.02.02/I/2022 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023 tentang Pengumpulan Data Fisik PTSL Terintegrasi.

Surat Edataran Dirjen SPPR NO. B/UK/05.03/236/316/VI/2024 tentang persiapan deklarasi
kabupaten lengkap