

**UPAYA PENYELESAIAN KUALITAS DATA PERTANAHAN
(KW 4, KW 5, KW 6) DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

ALFIAULIA RAHMAN

NIT. 22314313

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Improving land data quality is an effort to establish a complete, accurate, and integrated land database. Several registered land parcels categorized as KW 4, KW 5, and KW 6 still have incomplete integration between juridical and spatial data, requiring data improvement efforts. This study aims to analyze the condition of KW 4, KW 5, and KW 6 land data quality before and after the improvement process and to formulate strategies for improving land data quality at the Central Jakarta Administrative Land Office. This study used a qualitative method with a descriptive approach. Data were collected through interviews, documentation, and document studies. The research informants were selected using purposive sampling, consisting of the Head of Survey and Mapping Subsection and GeoKKP operators who were directly involved in data validation activities. Data analysis was conducted through data reduction, data presentation, conclusion drawing, and SWOT analysis. The results showed that the quality of KW 4, KW 5, and KW 6 land data improved after validation and data updating processes. The number of targeted parcels decreased from 885 parcels in 2024 to 126 parcels in 2026. Data improvement was carried out through verification of land books, survey documents, NIB, spatial data matching, and integration into the KKP/GeoKKP system. The main obstacles identified were unmapped old data, disconnected NIB, difficult parcel history tracking, and limited historical documents. Based on the SWOT analysis, the priority strategy for improving land data quality is the Weakness–Opportunity (WO) strategy, which utilizes geospatial technology and land document digitization to overcome historical data limitations and improve the integration between juridical and spatial data.

Keywords: land data quality, KW 4, KW 5, KW 6, GeoKKP, SWOT analysis

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	3
C. Batasan Penelitian	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kajian Literatur	6
B. Kerangka Teoritis	9
1. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum.....	9
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Konsep Kota Lengkap	12
3. Kualitas Data Pertanahan dan Klasifikasi Unsur Kualitas Data (KW) .	16
4. Sistem Informasi Pertanahan (KKP) dan Validasi Data Spasial-Tekstual 21	
5. Konsep Strategi dalam Administrasi Publik	23
C. Kerangka Pemikiran	26
D. Pertanyaan Penelitian	29
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Format Penelitian	30
B. Lokasi atau Objek Penelitian	31
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	33
D. Definisi Operasional Konsep	35
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	40
F. Analisis Data.....	44
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI DAN OBJEK PENELITIAN	48
A. Lokasi Penelitian.....	48

B. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.....	49
C. Kondisi Data KW 4, KW 5, dan KW 6 Tahun 2024	51
D. Sebaran Data KW 4, KW 5, dan KW 6	52
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	55
A. Kondisi Kualitas Data KW 4, KW 5, dan KW 6 di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat	55
B. Kendala dalam Peningkatan Kualitas Data KW 4, KW 5, dan KW 6.....	60
C. Upaya Penyelesaian Kualitas Data KW 4, KW 5, dan KW 6.....	67
D. Analisis SWOT (<i>Strength, Weakness, Opportunity, dan Threat</i>).....	75
E. Strategi Peningkatan Kualitas Data Pertanahan KW 4, KW 5, dan KW 6	80
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	90
LAMPIRAN	93

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris dimana tanah merupakan hal yang utama yang menjadi salah satu sumber kesejahteraan rakyat Indonesia. Tanah merupakan kebutuhan primer yang menyangkut hajat hidup orang banyak dan juga salah satu sumber daya alam yang menjadi modal utama bagi pembangunan. Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka perlu dilindungi dan dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Untuk mewujudkan amanat tersebut maka dibentuklah suatu peraturan yang mengatur penggunaan, pemanfaatan, pemilikan dan hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan UUPA (Tadu Iis, 2020).

Sesuai dengan Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Hardiyanti Rochmah, 2020).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah dicanangkan sejak tahun 2016 melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa hal prinsip dan substantif yang belum sempurna, maka peraturan 3 tersebut disempurnakan menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 mengenai perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Seiring berjalannya waktu, karena dalam pelaksanaan kegiatan PTSL tersebut masih mengalami berbagai kendala dan hambatan, beberapa hal prinsip dan substansif yang belum diatur, maka peraturan tersebut kembali disempurnakan menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian disempurnakan lagi menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Istiqomah Nur, 2022).

Merujuk pada Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Kabupaten/Kota Tahun 2019, kualitas data bidang tanah dikategorikan menjadi enam (6) kelas, meliputi kelas 1, 2, 3, 4, 5 dan 6. Bidang tanah dengan kualitas kelas satu (1) selanjutnya disebut dengan KW 1 merupakan bidang tanah terdaftar yang telah terpetakan dan terintegrasi antara Buku Tanah, Surat Ukur tekstual dan Surat Ukur spasial dalam sistem GeoKKP, sedangkan bidang tanah KW 2 sampai KW 6, merupakan bidang tanah yang belum terintegrasi secara keseluruhan atau hanya beberapa yang telah terintegrasi antara Buku Tanah, GS/SU spasial dan GS/SU tekstual. Berdasarkan pengelompokan data spasial, bidang tanah terdaftar terdiri dari dua (2), yaitu bidang tanah yang belum terpetakan (disebut dengan KW 4, 5 dan 6) dan bidang tanah sudah terpetakan (disebut dengan KW 1, 2 dan 3). Oleh karena itu, peningkatan kualitas data spasial KW 4, 5 dan 6 diperlukan agar seluruh bidang tanah terpetakan (Hardiyanti Rochmah, 2020).

PTSL dilaksanakan secara serentak di suatu desa atau kelurahan yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis. Salah satu hasil yang

diharapkan dari kegiatan PTSL ialah terciptanya desa lengkap yakni desa yang sudah memenuhi syarat lengkap dan valid secara spasial dan yuridis. Syarat lengkap mencakup seluruh bidang pada desa tersebut sudah terdaftar dan terpetakan sesuai dengan arsip buku tanah dan kondisi di lapangan pada sistem sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Dengan adanya desa lengkap akan mempermudah dalam meningkatkan pelayanan pertanahan berstandar dunia. Kemajuan teknologi informasi saat ini menjadi pendorong untuk meningkatkan kualitas pelayanan. Salah satu aspek peningkatan kualitas pelayanan pertanahan ialah dengan meningkatkan kualitas data spasial. Peningkatan kualitas data adalah proses meningkatkan data bidang tanah menjadi kualitas 1 atau KW 1 valid (Juknis PTSL, 2021). Kualitas data 4, 5, dan 6 (KW 456) merupakan beberapa jenis kualitas data bidang tanah yang menjadi target untuk meningkatkan kualitas data bidang tanah yang sudah terdaftar.

Menurut pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, jumlah bidang tanah yang termasuk dalam kategori KW 456 tergolong cukup banyak, yaitu sebanyak 885 bidang tanah yang tersebar di 8 kecamatan, meliputi Kecamatan Cempaka Putih, Gambir, Johar Baru, Kemayoran, Krukut, Menteng, Petamburan, Sawah Besar, Senen, dan Tanah Abang. Kondisi tersebut menunjukkan masih perlunya perhatian khusus terhadap pengelolaan dan validitas data pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan analisis pemetaan bidang tanah kategori KW 456 di wilayah Jakarta Pusat guna meningkatkan kualitas, akurasi, dan keandalan data bidang tanah sebagai dasar dalam pengambilan kebijakan pertanahan.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kondisi kualitas data spasial (KW 4, 5, dan 6) di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebelum dan sesudah pelaksanaan peningkatan kualitas data ditinjau dari kelengkapan, ketelitian spasial, keakuratan atribut, dan konsistensi data?
2. Bagaimana perumusan strategi peningkatan kualitas data spasial (KW 4, 5, dan 6) di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan

hasil analisis kondisi data dan faktor-faktor yang mempengaruhi kualitas data?

C. Batasan Penelitian

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bidang tanah KW 4, 5 dan 6 sebelum PTSL tahun 2024 dilihat dari KKP, meliputi Buku Tanah, Surat Ukur dan NIB selanjutnya dicocokkan dengan dokumen secara fisik.
2. Penelitian ini berkonsentrasi pada peningkatan kualitas data spasial, yaitu yang awalnya bidang tanah terdaftar belum terpetakan menjadi terpetakan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis kondisi data kualitas KW 4, 5, dan 6, tata cara pelaksanaan peningkatan kualitas data pertanahan melalui pembenahan bidang tanah, dan peningkatan kualitas datanya pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- b. Menganalisis strategi dalam pelaksanaan peningkatan kualitas data bidang tanah K4 PTSL kualitas KW 4, 5, dan 6 di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.

2. Kegunaan Penelitian

Meliputi kegunaan dari segi akademis (pengembangan kajian pertanahan) dan dari segi praktis (untuk kepentingan pembangunan khususnya pembangunan basis data pertanahan). Kegunaan penelitian mencakup 2 (dua) hal, yaitu:

a. Manfaat Ilmiah/Akademis

- 1) Secara akademik dapat menambah khazanah keilmuan tentang peningkatan kualitas data K4 PTSL kualitas KW 4, 5, dan 6.
- 2) Sebagai referensi atau rujukan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian dalam bidang peningkatan kualitas data K4 PTSL kualitas KW 4, 5, dan 6.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang jelas dalam pelaksanaan peningkatan kualitas data K4 PTSL kualitas KW 4, 5, dan 6 di kantor pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kondisi Kualitas Data Spasial (KW 4, KW 5, dan KW 6)

Kondisi kualitas data pertanahan menunjukkan bahwa sebelum dilakukan peningkatan kualitas masih terdapat 885 bidang kategori KW 4, KW 5, dan KW 6 yang belum memiliki keterhubungan optimal antara data yuridis dan data spasial. Setelah pelaksanaan peningkatan kualitas, objek penanganan pada tahun 2026 berjumlah 126 bidang. Permasalahan yang ditemukan meliputi ketidaklengkapan dokumen pendukung, ketidaksesuaian data spasial dengan data yuridis, ketidakakuratan atribut bidang tanah, serta belum terintegrasinya data dalam sistem KKP. Dengan demikian, peningkatan kualitas data difokuskan pada pemenuhan aspek kelengkapan data, ketelitian spasial, keakuratan atribut, dan konsistensi data agar seluruh informasi bidang tanah dapat terintegrasi secara lebih baik.

2. Strategi Peningkatan Kualitas Data Spasial (KW 4, KW 5, dan KW 6)

Berdasarkan hasil analisis SWOT, strategi yang paling sesuai untuk meningkatkan kualitas data pertanahan adalah strategi *Weakness–Opportunity* (WO), yaitu memanfaatkan perkembangan teknologi geospasial dan digitalisasi dokumen untuk mengatasi kelemahan berupa keterbatasan data historis, bidang tanah yang belum terpetakan, serta NIB yang belum terhubung. Strategi tersebut dilakukan melalui pemanfaatan *dashboard monitoring*, optimalisasi sistem KKP, penelusuran dokumen historis, digitalisasi arsip, serta sinkronisasi data yuridis dan data spasial sehingga mendukung terwujudnya basis data pertanahan yang lebih lengkap, akurat, dan terintegrasi.

B. Saran

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat

Berdasarkan hasil penelitian, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat perlu memprioritaskan penyelesaian bidang kategori KW 6

karena memiliki tingkat kompleksitas paling tinggi dan jumlah yang paling dominan. Penyelesaian dapat dilakukan melalui penelusuran riwayat bidang secara bertahap, khususnya terhadap sertipikat lama, bidang yang belum terpetakan, serta bidang dengan NIB yang hilang atau tidak terhubung. Untuk mempercepat penyelesaian data yuridis, dapat dilakukan kerja sama dengan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil) dalam verifikasi status kependudukan pemegang hak, terutama pada bidang tanah yang pemiliknya telah meninggal dunia, sehingga proses penelusuran ahli waris dan pembaruan data dapat dilakukan lebih efektif. Selain itu, koordinasi dengan pemerintah kelurahan juga perlu ditingkatkan untuk membantu verifikasi alamat, keberadaan pemegang hak, serta riwayat penguasaan tanah yang belum terdokumentasi secara lengkap.

Hal lainnya diperlukan optimalisasi pemanfaatan *dashboard monitoring* KW 456 dan sistem KKP sebagai instrumen pemantauan penyelesaian kualitas data. Digitalisasi arsip pertanahan, pemanfaatan teknologi geospasial, serta peningkatan integrasi data yuridis dan spasial perlu terus dikembangkan agar proses validasi dan pembaruan data dapat berjalan lebih efektif. Kegiatan peningkatan kualitas data juga sebaiknya dilakukan dengan pendekatan prioritas berdasarkan tingkat kompleksitas bidang, sehingga bidang yang memiliki dokumen pendukung lengkap dapat diselesaikan lebih cepat, sementara bidang dengan permasalahan historis dapat ditangani melalui penelusuran khusus.

2. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengembangkan kajian mengenai peningkatan kualitas data pertanahan pada kategori kualitas data lainnya sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih menyeluruh mengenai kondisi basis data pertanahan. Selain itu, penelitian berikutnya dapat menggunakan metode pengambilan keputusan seperti *Analytical Hierarchy Process* (AHP), *Quantitative Strategic Planning Matrix* (QSPM), atau metode lainnya untuk menentukan prioritas strategi secara lebih

terukur. Penambahan data hasil pemeriksaan lapangan dan analisis spasial juga dapat dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih mendalam mengenai kondisi aktual bidang tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin HZ 2020, Geodesi Satelit untuk Survei dan Pemetaan, ITB Press, Bandung.
- Bryson JM 2011, Strategic Planning for Public and Nonprofit Organizations: A Guide to Strengthening and Sustaining Organizational Achievement, Jossey-Bass, San Francisco.
- Chandler AD 1962, Strategy and Structure: Chapters in the History of the Industrial Enterprise, MIT Press, Cambridge.
- Dewi, S. R., Wulansari, H., Tilman, A., & Santoso, R. T. (2022). Optimalisasi Migrasi dan Pembaharuan Data Pertanahan dalam Komputerisasi Pertanahan di Kabupaten Banyuasin. *Jurnal Tunas Agraria*, 5(3).
- Dunn WN 2003, Pengantar Analisis Kebijakan Publik, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Hadi AP 2020, Manajemen Pertanahan Modern: Dari Sporadis ke Sistematis, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Handono, A. B., Suhattanto, M. A., & Nugroho, A. (2020). Strategi Percepatan Peningkatan Kualitas Data Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Tunas Agraria*, 3(3).
- Hardiyanti Rochmah 2020, Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah K4 dari KW4–KW6 Menjadi KW1–KW3 dalam Mendukung PTSL, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Harsono B 2008, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- International Organization for Standardization (ISO) 2013, ISO 19157:2013 Geographic Information – Data Quality, ISO, Geneva.
- Istiqomah Nur 2022, Upaya Penyelesaian Bidang-Bidang Tanah Kluster 4 dalam Rangka Mempercepat Perwujudan Kelurahan Lengkap, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Miles MB, Huberman AM & Saldana J 2014, Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook, 3rd edn, Sage Publications, California.
- Moleong LJ 2018, Metodologi Penelitian Kualitatif, PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Parlindungan AP 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung.

- Rahardjo S 2017, Strategi Peningkatan Kualitas Data Spasial Bidang Tanah Menuju Sistem Pendaftaran Tanah Modern.
- Santoso U 2012, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Silviana A 2019, Urgensi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum.
- Sugiyono 2017, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Alfabeta, Bandung.
- Sumardjono MSW 2001, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta.
- Sutaryono, Barus P & Pinuji S 2018, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, STPN Press, Yogyakarta.
- Sutedi A 2014, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tadu Iis 2020, Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah K4 dari KW4–KW6 Menjadi KW1–KW3 pada PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Terry GR & Rue LW 2012, Dasar-Dasar Manajemen, Bumi Aksara, Jakarta.
- Williamson I, Enemark S, Wallace J & Rajabifard A 2010, Land Administration for Sustainable Development, ESRI Press, California.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 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 Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Kabupaten/Kota Tahun 2019.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2022.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2025.