

Efektivitas PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Dalam Pelayanan Administrasi Pertanahan Di Kota Batu

Langgeng Rachmatullah Putra, Taufiq Rahman Ilyas, Benny Krestian Heriawanto

Email: langgengputra@unisma.ac.id¹, taufiq@unisma.ac.id², bennyheriawanto@unisma.ac.id³

^{1,2,3}Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Islam Malang

Abstract

The PTSL program launched by the central government is like a breath of fresh air for the people of Batu City, where the community is greatly helped in terms of the ease of obtaining land certificates. However, in the general PTSL implementation process as regulated in PP 24 of 1997, there are several irregularities and problems, particularly related to administration which does not require a transfer deed. This study uses a qualitative approach with a SWOT analysis technique. The analysis is carried out based on maximizing strengths and opportunities, but at the same time minimizing weaknesses and threats. In conclusion, the village as the spearhead of the implementation of the PTSL program has different problems, both in terms of resources and technical aspects. Then suggestions that can be given are efforts to improve infrastructure, increase human resource capacity and be more active in conducting socialization activities both to the community and village officials, which should be carried out by the Batu City Government, in this case the Batu City Land Office.

Keywords: *Effectiveness, PTSL, Service, Administration*

Abstrak

*Program PTSL yang dicanangkan oleh pemerintah pusat seperti menjadi angin segar bagi masyarakat Kota Batu, dimana masyarakat menjadi sangat terbantu dalam kaitannya kemudahan pengurusan sertifikat tanah. Namun, Pada proses penyelenggaraan PTSL secara umum sebagaimana diatur dalam PP 24 Tahun 1997 terdapat beberapa penyimpangan dan permasalahan, khususnya terkait administrasi yang tidak memerlukan adanya akta peralihan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik analisis SWOT. Analisis dilakukan dengan didasarkan kepada pemaksimalan kekuatan (*strength*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersamaan juga meminimalkan kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*threats*). Kesimpulan, desa sebagai ujung tombak pelaksanaan program PTSL mempunyai problem yang berbeda beda baik dari segi sumberdaya maupun teknis. Kemudian saran yang dapat diberikan yakni upaya perbaikan infrastruktur, peningkatan kapasitas sumberdaya manusia dan lebih aktif dalam melakukan kegiatan sosialisasi baik kepada masyarakat maupun petugas dari pihak desa harus dilakukan oleh pemerintah kota batu dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan kota batu.*

Kata Kunci: *Efektivitas, PTSL, Pelayanan, Administrasi*

Pendahuluan

Indonesia sebagai sebuah negara hukum berkewajiban menjamin kepastian hukum bagi warga negaranya. Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan hukum tertinggi mengatur berbagai kewajiban dan kegiatan pemerintah dan warga negara. Salah satu hal yang diatur dalam UUD 1945 adalah tentang pemanfaatan kekayaan alam, sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 33 ayat (3) dijelaskan bahwasannya negara secara konstitusional diberikan hak untuk menguasai atas air, bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Badan Kedaulatan, 1945). Dalam proses penyelenggaraan negara, tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang menjadi salah satu konsern pemerintah dalam kaitannya dengan perlindungan dan jaminan kepastian hukum atas kepemilikannya.

Hak atas tanah sejatinya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana merupakan pelaksanaan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 (Agustiwi, n.d.). Dalam penyelenggaraan negara, pemerintah melakukan rangkaian kegiatan dalam rangka perlindungan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Salah satu kegiatan tersebut adalah mendorong pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan yang wajib dilakukan oleh masyarakat indonesia guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum tersebut telah dijamin oleh Pemerintah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Dalam rangka memenuhi tugas perlindungan dan kepastian hukum atas hak tanah Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3 huruf a PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Bentuk yang diberikan kepada Pemegang hak atas tanah berdasarkan Pasal 4 yaitu sertifikat hak atas tanah yang merupakan surat tanda bukti hak (Pemerintah Republik Indonesia, 1997).

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 rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017, 2017) . Berdasarkan hal tersebut, untuk membantu masyarakat dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah, pemerintah mencetuskan sebuah program percepatan pendaftaran tanah yang selanjutnya disebut sebagai PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Fokus kegiatan pada PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) pengumpulan data fisik dan data yuridis terkait pendaftaran tanah. Program tersebut diharapkan dapat memberikan manfaat yang luas bagi masyarakat khususnya dalam pengurusan kepemilikan terhadap tanah dan dapat membantu dalam peningkatan kesejahteraan (Yanuariza & Novitaningtyas, 2021).

PTSL telah diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 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. PTSL merupakan bentuk pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan secara sistematis.

PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017, 2017) . PTSL merupakan program yang dapat membantu masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah dengan cuma-cuma. Pemerintah tidak membebankan biaya kepada masyarakat untuk proses pendaftaran tanah, melainkan hanya membebankan biaya administrasinya saja.

Hampir seluruh kabupaten/kota di Indonesia menjadi sasaran dari program PTSL. Salah satunya adalah kota di Provinsi Jawa Timur yakni Kota Batu. Kota Batu memiliki luas wilayah 19.908,72 Ha dengan jumlah 3 kecamatan, 4 kelurahan, dan 24 desa (Badan Pusat Statistik, 2017). Diperkirakan Kota Batu memiliki lebih dari 91.414 bidang tanah, dan 51.367 bidang tanah yang telah bersertifikat hingga tahun 2019. Pada tahun 2019 Kota Batu mendapatkan target pengukuran tanah sebanyak 10.000 bidang tanah dan penerbitan sertifikat 7.750 bidang tanah. Penerbitan sertifikat tersebut difokuskan oleh Kantor Pertanahan Kota Batu pada 3 (tiga) Desa yakni berada di Desa Pendem, Desa Bumiaji dan Desa Junrejo. Desa Bumiaji ditargetkan 3.553 bidang, Junrejo sebanyak 3.173 bidang sedangkan Desa Pendem sejumlah 3.124 bidang (Richa, 2019).

Program PTSL yang dicanangkan oleh pemerintah pusat seperti menjadi angin segar bagi masyarakat Kota Batu, dimana masyarakat menjadi sangat terbantu dalam kaitannya kemudahan pengurusan sertifikat tanah. Program tersebut menjadi arah dari tindakan pemerintah yang memiliki pengaruh terhadap kepentingan masyarakat secara luas (Sawitri et al., 2021). Namun, Pada proses penyelenggaraan PTSL secara umum sebagaimana diatur dalam PP 24 Tahun 1997 terdapat beberapa penyimpangan, khususnya terkait administrasi yang tidak memerlukan adanya akta peralihan. Selanjutnya, masalah lain yang timbul adalah sumber daya yang belum maksimal dengan ditemukan adanya praktek pungutan liar, status tanah yang sedang dijaminkan, tanah yang masih dalam sengketa maupun penundaan pembayaran pajak atas tanah. Permasalahan yang terjadi dalam penyelenggaraan PTSL di Kota Batu seharusnya dapat dihindari apabila semua pihak mengetahui dan memperhatikan aturan-aturan yang ada. Berdasarkan uraian PTSL di Kota Batu beserta permasalahan yang timbul maka perlu dilakukan penelitian tentang efektivitas penyelenggaraan PTSL dan faktor apa saja yang menjadi pendukung ataupun penghambat dalam pelaksanaan PTSL di Kota Batu serta sejauh mana PTSL telah memberikan kepastian hukum kepada peserta program.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik analisis SWOT. Analisis SWOT merupakan suatu model analisis yang dilakukan identifikasi berbagai

faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi dari suatu organisasi dalam mencapai tujuannya (Rangkuti, 2006). Pada model ini analisis dilakukan dengan didasarkan kepada pemaksimalan kekuatan (*strength*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersamaan juga meminimalkan kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*threats*). Berangkat dari temuan pada hasil wawancara dengan para narasumber penelitian di lapangan kemudian peneliti menyusun sebuah matrik SWOT yang disilangkan dari dua faktor strategis yang terdiri dari faktor eksternal dan internal. Setelah itu menyimpulkan temuan masalah dalam bentuk perumusan strategi yang mana nanti sejauh mana program PTSL Kota Batu berlangsung dalam mencapai tujuan dan sasaran menghadapi permasalahan kemudian bagaimana strategi yang tepat dalam menghadapi setiap kendala permasalahan yang ada tersebut bisa diminimalisir.

Hasil dan Pembahasan

Penyelenggaraan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kota Batu berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh berjalan cukup baik. Pelaksanaan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) mengalami peningkatan dengan berbagai respon antusiasme dari masyarakat yang daerahnya terpilih sebagai sasaran program ini. Hal tersebut terlihat dalam implementasi kebijakan penyelenggaraan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang dilaksanakan melalui tahapan-tahapan penting antara lain yakni (a) perencanaan, (b) penetapan lokasi, (c) Persiapan, (d) Pembentukan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, (e) penyuluhan, (f) pengumpulan data, (g) penelitian data yuridis dan pembuktian hak, (h) pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, (i) penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, (j) pembukuan hak, (k) penerbitan sertifikat hak atas tanah, (l) pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, (m) Pelaporan.

Pelaksanaan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kota Batu dalam keseluruhan prosesnya melibatkan berbagai *stakeholder* terkait, seperti kantor pertanahan kota batu, dinas kependudukan dan pencatatan sipil untuk pengecekan validitas data penduduk pemohon, kecamatan, kepolisian sebagai satuan pendukung dan pihak pemerintahan desa yang menjadi sasaran program. Tahun 2020 merupakan tahun dimana kebijakan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) masih

berlangsung dan dapat dirasakan langsung oleh masyarakat kota batu. Pada tahun 2020 Pemerintah Kota Batu melalui Kantor Pertanahan Kota Batu kembali mendapatkan target 10.000 (sepuluh ribu) bidang tanah yang akan diukur dan penerbitan sertifikat sebanyak 8.500 (delapan ribu lima ratus) bidang yang difokuskan pada dua Desa yakni Desa Giripurno, Kecamatan Bumiaji, dan Desa Mojorejo, Kecamatan Junrejo.

Pelaksanaan progam PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematif Lengkap) pada dua desa tersebut menemui beberapa kendala. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan memberikan hasil yang cukup mengejutkan. Fakta dilapangan menunjukkan kendala dalam pelaksanaan tersebut, seperti masalah tanah sengketa, data kependudukan yang tidak sesuai, ataupun oknum pejabat pelaksana pada tingkat desa yang masih harus mendapat perhatian dalam melakukan tugasnya. Selain itu, pandemi covid-19 yang melanda Indonesia pada pertengahan maret 2020 memberikan dampak tidak bagus dalam pelaksanaan program ini.

Jumlah target 10.000 (sepuluh ribu) bidang tanah yang akan diukur dan 8.500 (delapan ribu lima ratus) bidang tanah tidak dapat dilaksanakan. Target tersebut berubah dimana dari 8.500 (delapan ribu lima ratus) bidang tanah yang sejatinya akan dikeluarkan sertifikatnya menjadi 2.555 (dua ribu lima ratus limapuluh lima) bidang. Hal tersebut disebabkan oleh Pandemi Covid-19 yang berimbas pada realokasi anggaran yang dilakukan oleh pemerintah pusat.

Dengan adanya permasalahan tersebut membuat banyak masyarakat peserta program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematif Lengkap) banyak yang kecewa bahkan sebagian merasa pasrah jika pendaftarannya sertifikat tanahnya tidak kebagian jatah kuota. Namun, peserta bagi PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematif Lengkap) yang mendapat bagian jatah kuota dalam pengurusan sertifikat hak atas tanahnya tidak dikenakan biaya karena telah dianggarkan dari APBN dan APBD Kota Batu. Peserta PTSL hanya membayar biaya administrasi lainnya diluar proses sertifikasi di Kantor Pertanahan. Pada prinsipnya penyelenggaraan pelayanan publik merupakan usaha atau upaya yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berkewajiban dan berwenang dalam mencukupi kebutuhan dasar dan hak-hak sipil setiap masyarakat tidak terkecuali pelayanan administrasi (Saputra & Widiyarta, 2021). Selanjutnya, dalam mengembangkan

sistem pelayanan publik yang berkualitas maka isu tentang kebijakan dan standar pelayanan menjadi sangat penting.

Dalam konteks Indonesia yang memiliki keragaman yang tinggi antar daerah, isu tentang kebijakan nasional pelayanan publik menjadi sangat penting untuk diperhatikan tidak terkecuali pada kebijakan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Keragaman antar daerah sering mempengaruhi kebutuhan pelayanan publik yang berbeda-beda, baik dalam jenis maupun kualitasnya. Pelayanan yang diberikan harus mempunyai standar yang jelas oleh karenanya standar proses pelayanan merupakan hal penting yang harus diatur. Pentingnya standar pelayanan bahkan telah dinyatakan oleh Max Weber hampir satu abad yang lalu ketika mengembangkan model birokrasi tipe ideal. Birokrasi tipe ideal akan dapat menciptakan kepastian pelayanan melalui adanya *standard operating procedures* yang tertulis (Shafritz & Hyde, 2016). Standar tersebut dapat memberikan kepastian layanan kepada masyarakat karena pelayanan menjadi *predictable*, non-diskriminatif dan non-partisan.

Pada pelaksanaannya, pengaturannya harus dilakukan secara cermat dan berhati-hati supaya tidak membatasi kreativitas dalam menyelenggarakan pelayanan publik. Standar proses tidak diperkenankan melebihi prinsip dasar pelayanan seperti tidak terlepas dari standar tata kelola pemerintahan yang baik (Dwiyanto, 2006). Berdasarkan pemaparan diatas, dalam aktivitas pelayanan publik yakni dalam hal ini adalah pelaksanaan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), Pemerintah Kota Batu dituntut dapat memberikan pelayanan yang prima. Hal tersebut sebagai upaya untuk mengukur sejauh mana efektivitas dari pelayanan yang diberikan. Dalam pelaksanaan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kota Batu, setidaknya terdapat lima karakteristik yang digunakan identifikasi dan evaluasi kualitas pelayanan, yaitu: (Sawir, 2020)

a. Bukti langsung (*Tangible*)

Merupakan suatu penampilan fasilitas fisik seperti petugas saat melayani dan memberikan kenyamanan tempat saat melaksanakan dan melakukan pelayanan dan kemudahan, akses masyarakat di dalam permohonan pelayanan serta penggunaan alat bantu di dalam pelayanan. Dalam proses pelayanan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Pemerintah Kota Batu

melalui Kantor Pertanahan dan berbagai *Stakeholder* seperti pemerintah desa terkait telah bekerja sama dalam melayani masyarakat peserta program. Dengan menempatkan aparatur yang bertugas melayani pengajuan pendaftaran tanah di desa-desa sasaran.

b. Kehandalan (*Realiability*)

Adalah kemampuan melaksanakan pelayanan yang dijanjikan secara meyakinkan dan akurat seperti halnya kecermatan petugas di dalam melayani pelanggan. Mempunyai standar pelayanan yang jelas kemampuan oleh petugas dalam menggunakan alat bantu proses pelayanan selain itu juga ke ahlian petugas di dalam menggunakan alat bantu dalam proses suatu pelayanan. Dalam proses pelayanan program PTSL (Pendafataran Tanah Sistematif Lengkap), aparatur Pemerintah Kota Batu dalam hal ini yakni Kantor Pertanahan Kota Batu yang diberikan tugas untuk melayani telah melalui proses pelatihan, sosialisasi dan diklat, sehingga kecakapan dalam bertugas dapat maksimal. Selain itu, dengan didukung infrastruktur sistem komputerisasi yang memadai dalam melaksanakan tugasnya sehingga pelayanan dapat menjadi efisien dalam segi waktu dan biaya. Sejalan dengan hal tersebut dimana pemerintah memiliki kemampuan untuk melakukan penyesuaian terhadap kebijakan yang mungkin akan mengalami perubahan terjadi sehingga tujuan yang diinginkan dapat di realisasikan (Larasati et al., 2021).

c. Daya tanggap (*Responsive*)

Yakni suatu Kesediaan petugas membantu masyarakat dan memberikan jasa di mana kemampuan staf dapat dilihat dari respon petugas saat melaksanakan sebuah pelayanan yang cermat, cepat dan Tanggap. Serta merespon semua keluhan yang diberikan oleh masyarakat. Dalam suatu pelayanan kecakapan aparatur pemerintah dalam hal ini adalah aparatur Kantor Pertanahan Kota Batu dituntut untuk dapat memberikan pelayanan prima dengan menjalankan standar pelayanan yang telah ada. Hal tersebut terlihat dalam pelayanan program PTSL (Pendafataran Tanah Sistematif Lengkap) di Kota Batu dapat berjalan dengan baik dan memenuhi target yang ditentukan serta berdasarkan respon yang diberikan oleh masyarakat menunjukkan tren positif.

d. Jaminan (*Assurance*)

Merupakan pengetahuan maupun kemampuan mereka di dalam menyampaikan kepercayaan dan keyakinan yang mencakup Kesopanan kemampuan bebas dari bahaya resiko atau keraguan. Pemerintah Kota Batu melalui Kantor Pertanahan Kota Batu memberikan jaminan kepastian hukum terhadap masyarakat. Kepastian hukum yang dimaksud yakni validitas sertifikat tanah yang diterbitkan. Sehingga masyarakat penerima sertifikat tanah tidak perlu ada kekhawatiran terhadap bidang-bidang tanah yang dimiliki karena pemerintah memberikan jaminan secara hukum terkait status kepemilikan akan bidang tanah.

e. Empati

Merupakan kesediaan, kemudahan dalam memberikan dan melakukan kemudahan kebutuhan pelanggan, serta mendahulukan kepentingan Pemohon tanpa adanya suatu hal-hal diskriminasi atau membeda-bedakan. Pada dasarnya setiap lembaga publik mempunyai aturan, kode etik dan standar-standar yang wajib dipenuhi untuk dilaksanakan. Walaupun dalam faktanya praktik-praktik kolusi atau mal praktik administrasi dalam program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kota Batu masih dapat ditemukan yang disebabkan oleh oknum tertentu. Namun, berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan pada keseluruhan sasaran program, dapat dikatakan bahwa proses pelaksanaan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kota Batu dapat dikatakan berhasil. Keberhasilan tersebut terjadi tidak terlepas adanya komunikasi yang terjalin dengan baik antar pihak-pihak terkait dimana adanya transmisi informasi, kejelasan dan konsistensi dalam komunikasi yang ada memberikan pengaruh yang positif terhadap implementasi (Alhawariy, 2021).

Berdasarkan dari hasil temuan dan wawancara langsung di lapangan dengan para aktor terkait beserta subyek dari kebijakan program PTSL Kota Batu terlah ditemukan berbagai permasalahan yang diantaranya telah diklasifikasikan dalam dua faktor strategis yakni sebagai berikut:

Tabel 1. Analisis SWOT

<p>Faktor Eksternal</p>	<p>Opportunity</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ PTSL mendapatkan respon antusias dari warga sehingga banyak jumlah yang masyarakat yang mendaftar ✓ Banyaknya jumlah tanah yang belum tersertifikat di Kota Batu ✓ Banyaknya jumlah tanah absente atau terlantar yang kebanyakan dialokasikan untuk pertanahan perorangan ✓ Jangka waktu pengumuman data fisik dan yuridis selama 14 hari kerja mampu mempercepat dalam penyelesaian singkat urusan sertifikat tanah 	<p>Treaths</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Banyaknya jumlah tanah sengketa di berbagai desa yang secara admistratif masih belum bisa di PTSLkan ✓ Ada sejumlah oknum dari pejabat desa yang sengaja menumpuk berkas sebanyak mungkin dari pemohon dengan cara memberikan satu nomer pendaftar PTSL yang diisi lebih dari dua sampai tiga orang pemohon ✓ Banyaknya jumlah objek tanah dalam penjaminan di Perbankan ✓ Jangka waktu pengumuman data fisik dan yuridis selama 14 hari kerja masih bertentangan dengan PP 24 tahun 1997 yakni 60 hari kerja
<p>Faktor Internal</p>	<p>Strategi SO</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pemanfaatan sumber daya muda dalam hal pelayanan pendaftaran yang berbasis teknologi informasi ✓ Pemanfaatan anggaran PTSL untuk memaksimalkan kinerja Kantor Pertanahan Kota Batu ✓ Pemanfaatan peran fungsi desa dalam memenuhi target kuota PTSL yang sudah ditentukan oleh Kantor Pertanahan 	<p>Strategi ST</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Memaksimalkan sumber daya yang ada dalam penyelesaian administrative pertanahan ✓ Memaksimalkan skema perencanaan yang ada dalam menangani mal praktik administrasi ✓ Pemanfaatan APBD yang telah diterima untuk memaksimalkan kinerja petugas PTSL Kantor Pertanahan Kota Batu
<p>Strength</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Banyaknya sumber daya muda pada badan pertanahan kota batu yang memudahkan setiap pekerjaan khususnya dalam teknologi informasi ✓ Dalam perencanaan untuk sasaran program PTSL Kota Batu sepenuhnya Kantor pertanahan diberikan kewenangan penuh untuk merencanakan kecamatan dan desa mana yang mendapatkan kuota PTSL ✓ Adanya gelontoran dana APBD secara khusus untuk persiapan dan pelaksanaan PTSL di setiap Desa yang mendapatkan kuota ✓ Kantor Pertanahan Kota Batu bisa mendistribusikan pengurusan PTSL melalui Desa terkait dengan jumlah kuota tertentu. 	<p>Strategi WO</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Memaksimalkan input data yang ada di setiap 	<p>Strategi WT</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Perbaiki sistem administrasi pertanahan di Kota Batu
<p>Weakness</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Input data mengenai jumlah tanah yang masih belum 		

tersertifikat di kota batu sejauh ini masih belum lengkap sepenuhnya sehingga dalam pemetaan wilayah masih bersifat konvensional yakni konfirmasi dari desa masing masing yang mengajukan	desa yang mendapatkan kuota PTSL dari Kantor Pertanahan Kota Batu	✓ Pemanfaatan teknologi sistem informasi yang terintegrasi dalam hal pemetaan jumlah tanah yang belum bersertifikat di Kota Batu
✓ PTSL di Kota Batu pada dua tahun terkahir telah mengurangi jumlah kuota hingga 30 sampai 15 pemohon	✓ Penambahan jumlah personil yang ada untuk kegiatan pengukuran tanah di lapangan	✓ Peningkatan kinerja sumber daya yang ada baik pada kantor pertanahan ataupun desa dalam hal pelayanan teknis dengan penyuluhan dan diklat substantif
✓ Faktor sumberdaya yang masih kurang secara jumlah personil dilapangan	✓ Perbaikan pada koordinasi antara Kantor Pertanahan Kota Batu dengan Desa terpilih dan masyarakat untuk percepatan pendaftaran PTSL	

Sumber: Data Peneliti Diolah, 2022

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat faktor-faktor yang telah diidentifikasi dalam proses penyelenggaraan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kota Batu. Terdapat faktor eksternal dan internal dan menjelaskan tentang kekuatan (*strength*) dan peluang (*opportunities*), kelemahan (*weakness*) dan ancaman (*threats*). Selain itu, juga terdapat strategi-strategi yang dapat dilakukan untuk mendukung perbaikan dalam penyelenggaraan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di Kota Batu. Berbagai pilihan strategi diatas diharapkan dapat membantu *stakeholders* dalam meningkatkan kualitas pelayanan.

Simpulan

Pelaksanaan Program PTSL di Kota Batu secara keseluruhan kurang maksimal karena dalam relaita dilapangan ditemukan berbagai kendala teknis maupun non teknis. Desa sebagai ujung tombak pelaksanaan program PTSL mempunyai problem yang berbeda beda baik dari segi sumberdaya maupun teknis yakni, (1) Penyuluhan atau sosialisasi yang kurang menyeluruh dikarekan proses penyuluhan yang dilaksanakan secara individu pada panitia RT RW yang mengakibatkan perbedaan cara penyuluhan yang dilaksanakan didalam masing-masing wilayah, yang menimbulkan permasalahan pada beberapa peserta program PTSL yang tidak memahami prosedur pelaksanaan program PTSL sehingga menyulitkan pihak panitia RT RW sendiri. (2) Penerbitan sertifikat hak milik yang penerbitannya terdapat kesalahan baik kesalahan penulisan maupun kesalahan dalam hal lainnya salah satunya yakni kesalahan mengenai ukuran

luas bidang tanah. Perbedaan antara luas bidang tanah dari dokumen yang dimiliki pemohon sebelumnya dan juga sertifikat hak milik yang telah diterbitkan dianggap sebagai suatu masalah baru yang harus dipertanggungjawabkan oleh pihak penyelenggara program PTSL Kota Batu. (3) Adanya permasalahan internal dalam tim panitia tingkat Desa yang mengakibatkan adanya hambatan berupa penurunan kualitas pelayanan yang diberikan oleh tim panitia tingkat Desa kepada peserta maupun kepada tim panitia tingkat RT ataupun RW di tingkat desa. (4) Tidak adanya kepastian mengenai jangka waktu penyelesaian penerbitan Sertifikat Hak Milik yang diumumkan kepada masyarakat sehingga masyarakat selalu bertanya-tanya mengenai waktu penyelesaian kepada tim panitia baik tingkat RT RW maupun tingkat Desa.

Referensi

- Agustiwi, A. (n.d.). *Hukum Dan Kebijakan Hukum Agraria Di Indonesia*.
- Alhawariy, S. (2021). Implementasi Kebijakan Pemberdayaan Dan Pengembangan Usaha Mikro di Disnakerperinkopukm Kabupaten Kudus. *JPAP: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 7(1), 62–81. <http://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/jpap/article/view/5171/3622>
- Badan Keadaulatan. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*. 105(3), 129–133. <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:BDsuQOHoCi4J:https://media.neliti.com/media/publications/9138-ID-perlindungan-hukum-terhadap-anak-dari-konten-berbahaya-dalam-media-cetak-dan-ele.pdf+&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id>
- Badan Pusat Statistik. (2017). *Badan Pusat Statistik*. 335–358. <https://doi.org/10.1055/s-2008-1040325>
- Dwiyanto, A. (2006). *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik - Agus Dwiyanto - Google Books* (A. Dwiyanto (ed.); Pertama). Gajahmada University Press. https://books.google.co.id/books?hl=en&lr=&id=fV0XEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=agus+dwiyanto+&ots=jO4sKBBpaN&sig=yAxO71Yn2GYXRJzf6cImitxFLrg&redir_esc=y#v=onepage&q=agus dwiyanto&f=false
- Larasati, N., Ria, C. A. K., & Kusnan. (2021). Pembangunan Desa Berkembang Sebagai Desa Sejahtera dan Mandiri dalam Perspektif Administrasi Pembangunan dan Dynamic Governance. *JPAP: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 7(1), 1–14.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017. (2017). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. <http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Peraturan-Perundangan>
- Rangkuti, F. (2006). *Analisis SWOT Teknik membedah Kasus Bisnis*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.

- Richa, I. (2019). *Baru 56,2 Persen Tanah Bersertifikat di Kota Batu, Target Penuntasan Terus Dikejar* / *MalangTIMES*.
<https://www.malangtimes.com/baca/39529/20190602/083400/baru-56-2-persen-tanah-bersertifikat-di-kota-batu-target-penuntasan-terus-dikejar>
- Saputra, D. P., & Widiyarta, A. (2021). Efektivitas Program SIPRAJA Sebagai Inovasi Pelayanan Publik di Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo. *Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 7(2), 194–211.
- Sawir, M. (2020). *Birokrasi Pelayanan Publik Konsep, Teori, Dan Aplikasi* (Cetakan Pe). Deepublish.
- Sawitri, E., Hidayat, R., & Ajizah, D. N. (2021). Evaluasi Program Usaha Peningkatan Pendapatan Keluarga Sejahtera (UPPKS) Desa Tambaksari, Tirtajaya, Karawang. *JPAP: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 7(1), 41–50.
- Shafritz, J. M., & Hyde, A. C. (2016). *Classics of public administration* (J. M. S. Albert C. Hyde (ed.); Eighth Edi). Cengage Learning.
- Yanuariza, Y. V., & Novitaningtyas, I. (2021). Kualitas Pelayanan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. *JPAP: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 7(2). <https://doi.org/10.30996/JPAP.V7I2.3650>