



Kebijakan Penyelesaian Bidang Tanah Kluster 3.1 dan Kluster 3.3 Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Muhammad Raihan¹, Dwi Wulan Pujiriyani^{2*}, Widhiana Hestining Puri³

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Indonesia

Corresponding Author: luciawulan@stpn.ac.id

Article Info

Article History:

Received: 2024-06-18

Revised: 2024-07-30

Accepted: 2024-08-30

How to Cite:

Raihan, M., Pujiriyani, D. W., & Puri, W. H. (2024). Kebijakan Penyelesaian Bidang Tanah Kluster 3.1 dan Kluster 3.3 Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Pemerintahan dan Kebijakan (JPK)*, 6(1), 15-31.

Abstrak: Penelitian ini berkontribusi secara spesifik untuk menunjukkan bahwa ketidaktuntasan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap menjadi salah satu pemicu terkendalanya pelayanan yang diberikan kepada masyarakat. Ketidaktuntasan ini muncul dari apa yang disebut dengan residu. Pada dasarnya Kluster K3 menjadi penyumbang residu terbanyak dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dan problematika kluster 3.1 serta kluster 3.3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, dengan pendekatan studi kasus. Studi kasus dipilih untuk memperoleh pendalaman terkait kebijakan yang diberlakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penelitian dilakukan di 4 kalurahan di 2 kecamatan yaitu Kelurahan Gajahmungkur dan Kelurahan Lemponsari di Kecamatan Gajahmungkur serta Kelurahan Candi dan Kelurahan Jatingaleh di Kecamatan Candi. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi, dan studi dokumen atau arsip. Dari hasil penelitian diketahui bahwa penyebab peningkatan bidang tanah K3 backlog di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagian besar dikarenakan terindikasinya bidang K4 pada bidang K3 backlog, sedangkan penyebab munculnya kluster K3.1 dan K3.3, dipengaruhi oleh faktor, yaitu: 1) Tumpang tindih bidang; 2) Keengganan masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya; 3) Keterbatasan kuota SHAT; 4) Tuntutan target bidang; 5) Keterbatasan tenaga poldadis; 6) Refocusing anggaran. Penyelesaian bidang tanah K3 sangat berpengaruh kepada capaian program PTSL. Capaian yang dimaksudkan ini adalah penurunan residu PTSL, peningkatan kepercayaan masyarakat terkait program strategis nasional, optimalisasi penyerapan anggaran, dan reputasi Kantor Pertanahan. Sebagian besar penyelesaian K3 yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah penyelesaian secara administratif. Penyelesaian administratif hanya untuk menurunkan jumlah K3 backlog dari KKP tanpa diselesaikan hingga terbit sertipikat. Penyelesaian serupa ini belum sesuai dengan harapan masyarakat yang menginginkan penerbitan sertifikat tanah.

Kata Kunci: kebijakan pertanahan; pendaftaran tanah; Kota Semarang

Abstract: This research specifically contributes to show that incomplete implementation of the complete systematic land registration program is one of the triggers for problems with services provided to the community. This incompleteness arises from what is called residue. Basically, the K3 Cluster is the largest contributor to residue in complete systematic land registration. This research aims to determine the implementation of complete systematic land registration and the problems of Cluster 3.1 and Cluster 3.3 at the Semarang City

Land Office. The research method used in this research was qualitative, with a case study approach. The case study was chosen to gain insight into the policies implemented by the Semarang City Land Office. The research was conducted in 4 sub-districts in 2 sub-districts: Gajahmungkur Sub-District and Lemponsari Sub-District in Gajah Mungkur Sub-district and Candi and Jatingaleh Sub-District in Candi Sub-District—data collected through observation and study of documents or archives. The results showed that the cause of the increase in K3 backlog land parcels at the Semarang City Land Office was mostly due to indications of K4 fields in the K3 backlog fields, while the cause of K3.1 and K3.3 clusters was influenced by 1) Overlapping fields; 2) Reluctance of the community to certify their land; 3) Limited SHAT quota; 4) Field target demands; 5) Puldadis are limited; 6) Refocusing the budget. Completion of K3 land parcels greatly influences the achievement of the PTSL program. The intended achievements are reducing PTSL residues, increasing public trust regarding national strategic programs, optimizing budget absorption, and a good influence on the reputation of the Land Office. Most of the K3 settlements carried out at the Semarang City Land Office are administrative settlements. The administrative settlement is only to reduce the amount of K3 backlog from the KKP without being completed until the certificate is issued. This similar solution has not met the expectations of the people who want the issuance of land certificates.

Keywords: *land policy; land registration; Semarang City*

PENDAHULUAN

Kebijakan terkait pendaftaran tanah merupakan kebijakan yang kompleks sehingga berbagai masalah yang muncul di seputar kebijakan ini sangat penting untuk didalami lebih lanjut. Kebijakan mencerminkan kualitas pelayanan pada masyarakat. Kebijakan pendaftaran tanah berkaitan dengan aset yang paling strategis yang berkaitan dengan hajat hidup masyarakat yaitu 'tanah'. Eksistensi tanah tidak dapat dipisahkan dari segala gerak manusia itu sendiri. Tanah merupakan tempat bagi manusia untuk hidup dan mempertahankan kehidupannya. Keberadaan tanah sangat diperlukan oleh setiap anggota masyarakat. Namun tidak dapat dihindari bahwa tanah juga seringkali menjadi pemicu perselisihan antara satu orang dengan orang yang lain. Oleh karena itulah diperlukan kebijakan yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Keterbatasan akan tanah menjadi problem utama dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat. Hal ini disebabkan populasi manusia yang terus bertambah sementara luas tanah tetap. Permasalahan yang terjadi pada tanah seharusnya menjadi perhatian serius oleh pemerintah. Pengaturan penggunaan, penguasaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanah perlu dioptimalkan oleh pemerintah melalui perumusan kebijakan yang tepat bagi seluruh masyarakat ([Marryanti & Purbawa, 2019](#)).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sebagai pengelola pertanahan dan tata ruang di Indonesia berupaya untuk menangani program prioritas Nawa Cita yang salah satunya diwujudkan melalui Reforma Agraria. Kebijakan reforma agraria merupakan implementasi dari UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria. Kebijakan reforma agraria merupakan implementasi dari UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok - Pokok Dasar Agraria, yang dilaksanakan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam kebijakan reforma agraria, pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan salah satu program yang diyakini mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dalam konteks implementasi, keberhasilan PTSL akan ditentukan oleh berbagai faktor. Terdapat empat indikator yang sangat menentukan keberhasilan implementasi suatu kebijakan, yaitu: (1) komunikasi; (2) sumber daya; (3) disposisi; dan (4) struktur birokrasi (Nursamsi & Nayoan, 2018). Pelaksanaan PTSL saat ini berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen ATR/ BPN No.6/2018). Tujuan dari pelaksanaan PTSL ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat. Semua ini nantinya akan bermuara pada peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan ([Putra et al., 2021](#)).

Objek pendaftaran tanah dalam program PTSL dikelompokkan menjadi beberapa kluster. Klasterisasi adalah pengelompokan jenis keluaran/produk/hasil kegiatan PTSL. Salah satu dari klasterisasi ini adalah Kluster 3 (K3). K3 merupakan bidang tanah yang hanya dapat dicatat dalam daftar namun belum memenuhi persyaratan sehingga belum terbit sertifikat hak atas tanahnya ([Ayu, 2022](#)). Berdasarkan Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/ Juknis-100.HK.02.01/ I/ 2022 yang dikeluarkan pada tanggal 26 Februari 2022, K3 dibagi menjadi: K3.1, K3.2, K3.3, K3.4.

Kluster 3.1 adalah produk PTSL yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis yang kemudian dilanjutkan dengan kegiatan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak dan pengumuman data fisik dan data yuridis. Proses ini tidak dapat dilanjutkan atau tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah karena subjek dan/ atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan yang belum terpenuhi tersebut yaitu: lokasi (objek) PTSL berada di areal Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPIB) (mengacu Surat Sekjen HR.01/634- 100/IV/2020 Tanggal 20 April 2020).

Kluster 3.2, adalah produk PTSL yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis dilanjutkan dengan kegiatan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak dan pengumuman data fisik dan data yuridis. Proses ini tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah karena tanahnya merupakan objek P3MB, Prk5, ABMAT, tanah ulayat; rumah negara golongan III yang belum lunas sewa beli; objek nasionalisasi atau subjek merupakan warga negara asing, BUMN/ BUMD/ BHMN, Badan Hukum Swasta, Konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertifikat sesuai dengan ketentuan.

Sementara itu kluster 3.3, adalah produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik, karena tidak tersedia program sertifikasi hak atas tanah di tahun anggaran berjalan. Selanjutnya, kluster 3.4 adalah produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis (telah dilakukan pemberkasan) tanpa dilanjutkan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak/pemeriksaan tanah dikarenakan ketersediaan anggaran hanya untuk puldasik dan puldadis (Puldatan) serta subjek tidak bersedia bidang tanahnya disertifikatkan.

Berdasarkan data Kegiatan Komputerisasi Pertanahan (KKP) Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah Pada tahun 2022, Provinsi Jawa Tengah merupakan salah satu provinsi penyumbang bidang tanah Kluster (K3) tertinggi kedua setelah Provinsi Jawa Timur dalam pelaksanaan PTSL. Adapun jumlah K3 *backlog* yang terdapat di provinsi tersebut adalah sejumlah 1.032.783 bidang. Kota Semarang menjadi salah satu kantor pertanahan yang menyumbang banyak kluster K3. Adapun jumlah kluster K3 yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu sejumlah 25.705 bidang K3 *backlog*.

Menurut data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, Peningkatan kluster K3 terjadi dalam kurun waktu 4 tahun terakhir, dimulai dari tahun 2019-2021 menghasilkan 25.205 bidang K3 *backlog*. Hal yang mendasari temuan K3 ini sebagian

besar disebabkan kebijakan *refocusing* anggaran yang dilakukan pemerintah semenjak awal tahun 2020 untuk penanganan pandemi Covid-19. Anggaran Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) dipangkas untuk penanganan Covid-19.

Pada tahun 2021 Kantor Kota Semarang mengalami peningkatan Kluster K3 yang signifikan. Hal ini juga merupakan dampak kebijakan *refocusing* anggaran untuk penanganan pandemi Covid-19. Pada tahun tersebut temuan kluster 3 yang paling banyak adalah kategori kluster K.3.3 dengan jumlah 21.576 bidang dan K3.1 sejumlah 1.255 bidang yang tersebar di 110 desa. Desa yang menjadi penyumbang kluster K3 terbanyak ialah Desa Bugangan sebanyak 1.716 K3 *backlog* dan Desa Manyaran sebanyak 1.476 bidang K3 *backlog*.

Timbulnya kluster K3 ini menjadi masalah serius dalam capaian program PTSL. Hal ini dimungkinkan karena K3 itu merupakan produk dari PTSL yang tahap pelaksanaannya belum sampai pada penerbitan sertifikat. Oleh sebabnya pelaksanaan kegiatan PTSL akan terhambat dengan munculnya bidang kluster K3 tersebut. Pada dasarnya Kluster K3 menjadi penyumbang residu terbanyak dalam PTSL. Dalam penyusunan Buku Petunjuk Teknis PTSL tahun 2022, disebutkan bahwa peningkatan kualitas data pertanahan perlu dilakukan. Fokus tidak hanya pada penyelesaian bidang yang belum terdaftar, tetapi juga peningkatan kualitas data K3 yang perlu ditindaklanjuti seperti: penyelesaian sertifikasi peningkatan K3.1 dan K3.3. Penyelesaian K3 dilakukan untuk mendukung perwujudan Data Siap Elektronik (DSE) pada output pendaftaran tanah sistematis lengkap. Hal ini diupayakan untuk mewujudkan transformasi digital atau perubahan menuju layanan elektronik. Dalam konteks ini, munculnya bidang kluster K3 tentu menjadi persoalan yang perlu untuk segera ditangani dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Dari beberapa kajian terdahulu yang telah diteliti ([Suyikati, 2019](#); [Amir et al., 2020](#); [Rivaldy et al., 2019](#); [Wibowo, 2020](#); [Masnah, 2021](#); [Parapat & Kurniawan, 2021](#); [Wiarsa Putra et al., 2021](#); [Avivah et al., 2022](#); [Thabrani et al., 2022](#); [Parenta, 2022](#)), secara umum pembahasan mengenai bidang kluster 3 hanya memfokuskan pada strategi penyelesaiannya tetapi tidak melihat sejauh mana strategi tersebut berdampak pada capaian PTSL. Dalam artian penelitian belum memberikan penjelasan yang detail atau rinci strategi yang paling efektif untuk mengurangi atau menjadi solusi dari munculnya bidang kluster 3. Dalam hal ini, perlu dipahami bahwa desain-desain kebijakan yang bersifat *'top down'* seperti PTSL, memiliki kelemahan pada tataran implementasi. Tataran implementasi ini berkaitan dengan konteks lokal atau permasalahan-permasalahan spesifik pada kantor pertanahan yang satu dengan kantor pertanahan yang lain. Melalui penelitian ini, diharapkan agar ketidaktuntasan program PTSL yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat menjadi pembelajaran penting untuk kemudian memastikan bahwa pelayanan kepada masyarakat dapat terus diupayakan kualitasnya. Dalam konteks ini pula harus dipahami bahwa konteks lokal harus menjadi pertimbangan dalam memutuskan upaya tindak lanjut dari problem spesifik yang terjadi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan studi kasus. Penelitian ini dilakukan di Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah. Penelitian dilaksanakan selama 30 hari tertanggal 5 Mei sampai dengan 5 Juni 2023. Adapun yang menjadi lokasi penelitian adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang, Kecamatan Gajahmungkur (Kelurahan Gajahmungkur dan Kelurahan Lemponsari) dan Kecamatan Candisari (Kelurahan Candi dan Kelurahan Jatingaleh). Dalam penentuan lokasi penelitian ini didasarkan oleh Kluster 3 yang terbanyak pada tahun 2022. Dalam penelitian ini, informan atau narasumber dipilih dari Tim adjudikasi PTSL Kantor

Pertanahan Kota Semarang, perangkat kelurahan, dan masyarakat. Tim adjudikasi PTSL yang menjadi narasumber atau informan diwawancarai dari keseluruhan tim, mulai dari Kepala Subbagian Tata Usaha, ketua adjudikasi, wakil ketua fisik, wakil ketua yuridis, Satgas Fisik, dan Satgas Yuridis. Sedangkan dari perangkat kelurahan yang menjadi narasumber untuk diwawancarai adalah puldutan kelurahan atau LPMK, serta masyarakat dari kelurahan tersebut.

Pengumpulan data di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan dengan beberapa teknik yaitu, Wawancara mendalam dengan informan yang telah ditentukan, Observasi terhadap data pelaksanaan PTSL dari dashboard PTSL, dan Analisis dokumen yang menjadi objek yang diteliti. Data wawancara yang diperoleh dengan wawancara mendalam dengan informan diolah dengan membuat transkrip wawancara, yang kemudian dari Transkrip tersebut di reduksi sesuai dengan keperluan data yang diteliti berdasarkan keyword dari isu atau topik yang akan dibahas. Transkrip wawancara yang telah di reduksi, selanjutnya dilakukan *coding* data. Selanjutnya data yang telah direduksi dan dicoding disajikan dalam bentuk teks transkrip wawancara, gambar, grafik, dan tabel.

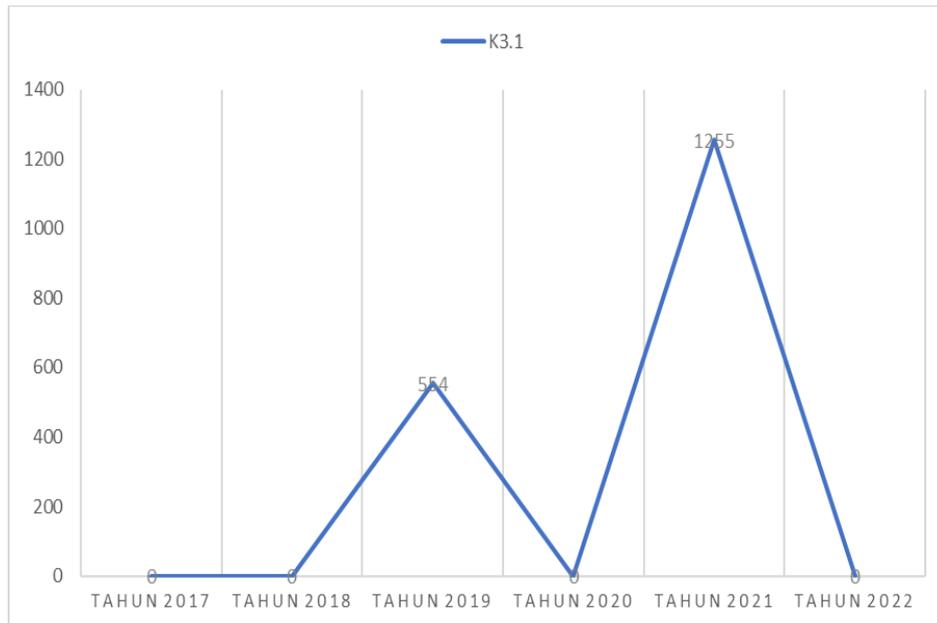
HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Problem K3 dan Capaian PTSL di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2019-2022

Problem K3.1

Polemik bidang tanah Kluster K3.1 yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagian besar disebabkan karena adanya tumpang tindih bidang yang sudah melekat hak atas tanah dengan bidang tanah yang belum dilekati hak atas tanah atau tanah yang akan didaftarkan melalui mekanisme PTSL. Bidang tanah tersebut tidak dapat dilanjutkan ke tahap pemeriksaan risalah penelitian data yuridis untuk dinaikkan menjadi Sertipikat hak atas tanah. Tidak hanya tumpang tindih yang menyebabkan munculnya K3.1 di Dashboard PTSL. Ketidaksediaan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dengan melengkapi persyaratan pendaftaran tanah melalui mekanisme PTSL juga menjadi faktor lain yang menyebabkan munculnya kluster K3.1. Masyarakat yang tidak bersedia mendaftarkan tanahnya beranggapan apabila tanahnya sudah diukur oleh petugas BPN, maka dianggap tanahnya sudah didata, dan dengan kepemilikan Surat Kepemilikan Penguasaan Tanah (SKPT) dari kelurahan masyarakat merasa tanahnya aman dari gangguan pihak lain ataupun mafia tanah.

Jumlah kluster K3.1 pada tahun 2021 merupakan jumlah penemuan kluster K3.1 tertinggi di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Perolehan K3.1 sebanyak 1255 bidang di tahun 2021, menjadikan tahun 2021 sebagai tahun yang bersejarah dalam peningkatan K3.1 di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Jumlah ini dikategorikan sangat tinggi jika dibandingkan dengan jumlah K3.1 pada tahun 2019 sebanyak 554 bidang. Peningkatan K3.1 ini hanya terjadi pada 2 tahun pelaksanaan PTSL, yaitu tahun 2019 dan 2021. Peningkatan jumlah K3.1 di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat dilihat pada Gambar 1.



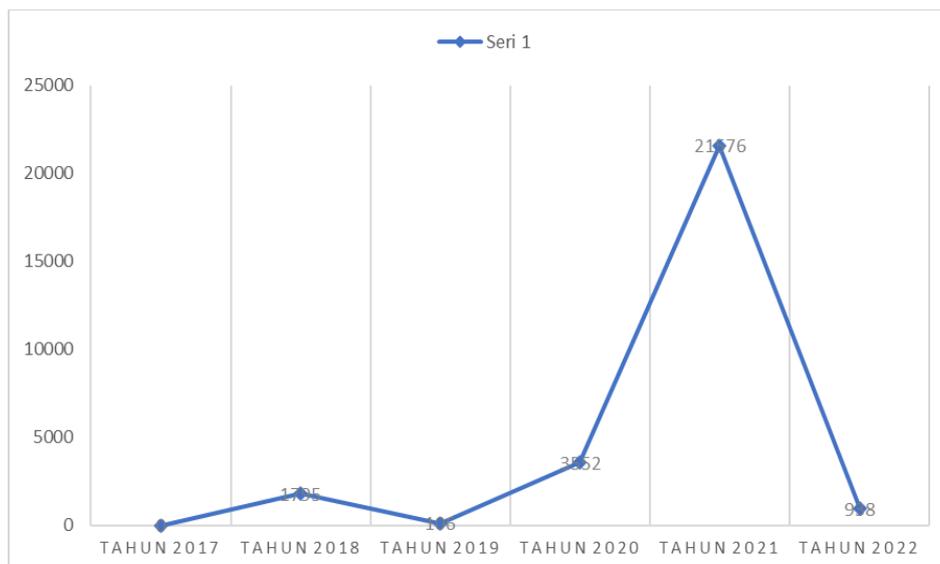
Gambar 1. Problem K3.1 di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2017-2022

Sumber: Data Primer, 2023

Problem K3.3

Problematika K3.3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang didominasi oleh faktor keterbatasan kuota Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT). Hal ini menyebabkan bidang-bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan tidak bisa dilanjutkan untuk dijadikan sertipikat hak atas tanah. Kelengkapan berkas persyaratan pendaftaran tanah melalui mekanisme PTSL juga menjadi penyebab munculnya kluster K3, dimana kelengkapan berkas PTSL merupakan syarat terpenting dalam pendaftaran pertama kali melalui mekanisme PTSL. Kelengkapan berkas persyaratan PTSL dianggap penting, karena dari berkas persyaratan inilah yang nantinya menjadi bukti kepemilikan atas tanah yang dikuasai dan sebagai keterangan penguasaan tanah. Kelengkapan berkas persyaratan juga dapat menjadi bukti tanah yang dikuasai tersebut bisa dijamin keabsahannya, sehingga bisa diterbitkan sertipikat hak atas tanah di atas tanah yang dimohonkan tersebut.

Tahun 2021 pelaksanaan PTSL merupakan tahun peningkatan Kluster K3.3 tertinggi setelah tahun 2019 di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Adapun jumlah penemuan kluster K3.3 pada tahun 2021 sejumlah 21.756 bidang K3.3. Hal ini jika dibandingkan tahun 2019, berkisar 3.552 bidang K3.3 saja. Peningkatan yang terjadi dalam 2 tempo waktu tersebut merupakan peningkatan 7 kali lipat dari jumlah penemuan K3.1 pada tahun 2019. Selain itu juga terjadi lonjakan kecil penemuan K3.3 pada tahun 2018 sejumlah 1.795. Namun hal ini dirasa tidak terlalu signifikan dari penemuan K3.3 pada tahun 2019 dan tahun 2021. Peningkatan K3.3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Problem K3.3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2017-2022

Sumber: Data Primer, 2023

Kemunculan dari kluster K3.3 ini disebabkan oleh beberapa faktor seperti: kuota SHAT yang melebihi target PTSL, tuntutan mengejar target bidang, persepsi mengedepankan kuantitas dan mengesampingkan kualitas bidang tanah, kelengkapan berkas pendaftaran, bidang tanah yang belum terpetakan, refocusing anggaran, dan keterbatasan tenaga puldadis. Dari keseluruhan faktor tersebut, yang paling mendominasi munculnya kluster K3.3 adalah kelengkapan berkas persyaratan pendaftaran tanah yang kurang dari masyarakat, sehingga mengakibatkan munculnya bidang tanah kluster K3.1. Hal ini didasarkan oleh hasil wawancara dengan Ketua Ajudikasi PTSL mengenai Rekapitulasi peningkatan K3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Faktor penyebab dari K3.3 banyak ditemukan pada pelaksanaan PTSL tahun 2021. Hal ini dimungkinkan karena tahun tersebut merupakan tahun awal pertumbuhan ekonomi pasca pandemi covid-19 di Indonesia. Oleh karenanya terjadi *refocusing* atau pengalihan anggaran yang berdampak pada pelaksanaan PTSL tahun 2021. Anggaran kementerian yang terkait termasuk Kementerian ATR/BPN juga mengalami pengurangan. Terdapat pemangkasan anggaran SHAT. Hal ini mengakibatkan pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah terutama dalam program PTSL menjadi terhambat. Selain itu, aturan pemerintah terkait Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) pada tahun tersebut menyebabkan para satgas yuridis dan Puldatan kelurahan terhambat dalam mengumpulkan berkas dari masyarakat. Secara detail faktor penyebab K3.3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat dilihat dalam Tabel 1.

Tabel 1. Faktor Penyebab K3.3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Tahun	K.3.3	Faktor Penyebab
2017	0	• Tahun pertama pelaksanaan kegiatan PTSL
2018	1795	• Tuntutan untuk mengejar target bidang • Mengedapankan kuantitas pertanahan dan mengkesampingkan kualitas bidang tanah • Kouta melebihi target PTSL
2019	106	• Kouta Melebihi target PTSL
2020	3552	• Kouta SHAT melebihi dari target pengukuran • Awal mula pandemi covid, menyebabkan masyarakat bergerak terbatas dalam melengkapi berkas

Tabel 1. Faktor Penyebab K3.3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang (lanjutan)

Tahun	K.3.3	Faktor Penyebab
2021	21576	<ul style="list-style-type: none">• Kelengkapan berkas masyarakat yang kurang lengkap• Bidang tanah yang belum terpetakan• Refocusing Anggaran penanganan Covid• Keterbatasan tenaga Puldadis
2022	938	<ul style="list-style-type: none">• Kuota SHAT melebihi target pengukuran

B. Problem K3 dan Capaian PTSL di 4 (empat) Kelurahan

Problem K3 dan Capaian PTSL di Kelurahan Gajahmungkur dan Kelurahan Lemponsari Kecamatan Gajah Mungkur

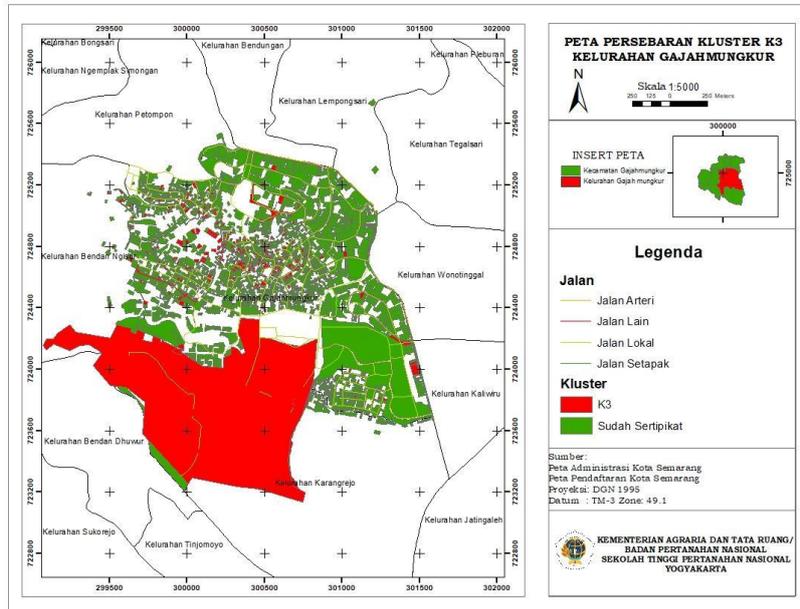
Program PTSL di Kecamatan Gajahmungkur pertama kali dilakukan pada tahun 2021, dan khusus di dua kelurahan seperti Kelurahan Gajahmungkur dan Kelurahan Lemponsari baru ditetapkan sebagai Penetapan Lokasi (Penlok) PTSL pada PTSL tahun anggaran 2022. Berdasarkan rekapitulasi singkat dari dashboard PTSL 2022 Kelurahan Gajahmungkur mendapatkan target PBT sebanyak 1041 PBT. Dari target tersebut dihasilkan output K1 sebanyak 754 bidang, output K3 sebanyak 288 bidang, dan output K4 sebanyak 293 bidang. Sementara itu pelaksanaan PTSL di Kelurahan Lemponsari mendapatkan target PBT sebanyak 195 PBT dengan output bidang K1 sebanyak 167 bidang, dan output K3 sebanyak 28 bidang. Output K4 tidak ada di Kelurahan Lemponsari.

Sementara itu, pelaksanaan PTSL di Kecamatan Gajahmungkur terutama dalam penyelesaian K3 masih dalam proses pengerjaan. Pelaksanaan PTSL di Kecamatan Gajahmungkur berjalan lancar, terutama di Kelurahan Gajahmungkur dan Kelurahan Lemponsari. Hal ini disebabkan animo atau antusiasme dari masyarakat yang sangat tinggi terhadap program PTSL. PTSL dinilai berbeda karena dulunya untuk mensertipikatkan tanah melalui pengajuan rutin atau sporadis mewajibkan masyarakat mengurus Keterangan Rencana Kota (K RK) sebagai salah satu persyaratan dalam mendaftarkan tanah melalui pelayanan rutin. Dalam pengurusan K RK ini, syarat utama izinnya bisa keluar apabila keadaan bentuk permukaan tanah datar. Akan tetapi sebagian besar daerah di Kecamatan Gajahmungkur topografi dari tanahnya berlereng, sehingga memungkinkan untuk tidak dikeluarkan izin K RKnya. Namun dengan adanya program PTSL ini masyarakat hanya perlu menyiapkan persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan untuk kebutuhan pendaftaran tanah melalui mekanisme PTSL tanpa harus mengurus K RK terlebih dahulu. Tentunya hal ini yang menjadi daya tarik dari program PTSL terutama dari segi persyaratan pendaftaran tanah, selain memudahkan masyarakat juga biaya yang terbilang terjangkau bagi masyarakat kalangan menengah ke bawah.

“Ya jadi Kecamatan Gajah Mungkur ini kan dn=an Candisari terutama itu kalau di kota ini kan ternyata antusiasme sangat besar karena dahulu kalau mereka mendaftarkan tanahnya melalui sporadis atau pelayanan rutin di kantor itu. Tempat itu. Tanah-tanah terutama tanah tanah negara ya bukan biasa. Itu mewajibkan menggunakan K RK keterangan rencana kota. Jadi dengan dengan PTSL yang apa namanya tidak mewajibkan K RK itu memacu para peserta ptsl untuk ikut antusias karena banyak daerah Gajah Mungkur ini kan tanahnya teksturnya kan apa lereng lereng ya. Jadi kalau dengan K RK otomatis izinnya nggak keluar karena di situ rencananya kan mungkin untuk konservasi atau untuk tanah tanah resapan, tapi kenyataan di lapangan rumah semua. Hunian semua” (NR, Ketua Ajudikasi Tim III, 9 Mei 2023).

Bidang tanah Kluster K3 di Kelurahan Gajahmungkur memiliki pola persebaran bidang yang tidak merata bahkan ada yang sampai tersebar di luar wilayah administrasi

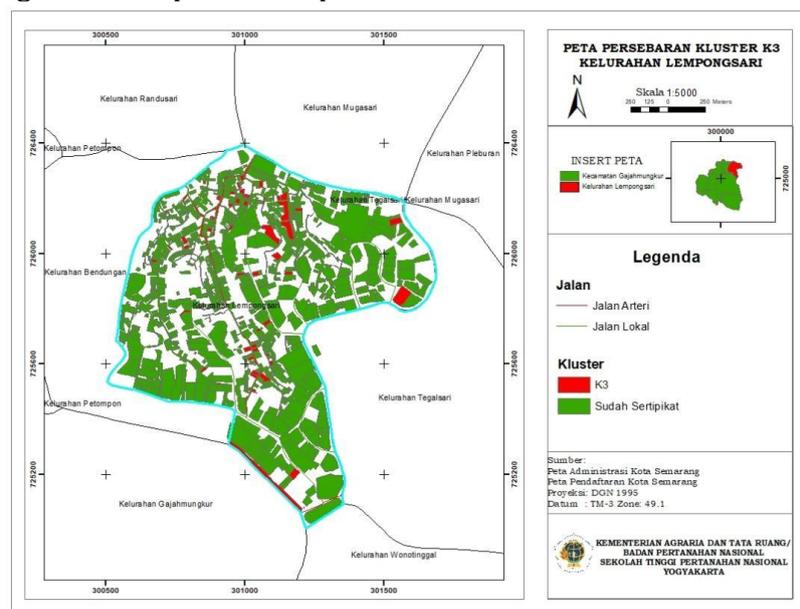
Kelurahan Gajahmungkur. Hal ini disebabkan belum terpetakannya semua bidang dan adanya indikasi bidang tanah K4 yang belum ter-plotting pada peta pendaftaran di aplikasi KKP. Terdapat juga bidang tanah yang berada di luar batas administrasi kelurahan, dimana bidang ini merupakan aset pemerintah Kelurahan Gajahmungkur yang terdaftar di luar wilayah administrasinya sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 3. Peta Persebaran K3 di Kelurahan Gajahmungkur

Sumber: Diolah Peneliti, 2023

Pola sebaran bidang tanah kluster K3 di Kelurahan Lempongsari tidak merata dan masih adanya gap antar bidang. Tidak meratanya sebaran bidang K3 diakibatkan karena belum adanya kesadaran penuh dari masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya dan masih terdapatnya kesenjangan atau gap pada bidang-bidang karena indikasi bidang K4, serta dipengaruhi karakteristik tanah lereng yang menyebabkan proses pengukuran terhambat sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 4.



Gambar 4. Peta Persebaran K3 di Kelurahan Lempongsari

Sumber: Diolah Peneliti, 2023

Problem K3 dan Capaian PTSL di Kelurahan Candi dan Kelurahan Jatingaleh Kecamatan Candisari

Pelaksanaan program PTSL di Kecamatan Candi sudah dimulai dari PTSL tahun 2021, sedangkan pelaksanaan PTSL di dua kelurahan seperti Kelurahan Candi dan Kelurahan Jatingaleh dimulai pada tahun anggaran 2022. Menurut rekapitulasi singkat dari dashboard PTSL, Kelurahan Candi diberikan target untuk PBT sebanyak 275 PBT. Sementara itu output K1 142 bidang, K3 sebanyak 132 bidang, dan output K4 sebanyak 159 bidang. Sementara itu PTSL di Kelurahan Jatingaleh, berdasarkan data dari dashboard PTSL 2022 mempunyai target PBT sebanyak 329. Output K1 yang dihasilkan sebanyak 292 bidang, output K3 sebanyak 37 bidang, dan output K4 sebanyak 1 bidang.

Sementara itu, pelaksanaan PTSL dalam penyelesaian bidang K3 di dua Kecamatan Candisari terutama di Kelurahan Candi dan Kelurahan Jatingaleh akan ditargetkan selesai pada pelaksanaan PTSL tahun 2023. Penyelesaian K3 di dua Kecamatan Candisari tersebut, akan dilakukan dengan penetapan lokasi (Penlok) ulang pada dua kelurahan tersebut sebagai bentuk upaya penyelesaian K3 di Kecamatan Candisari.

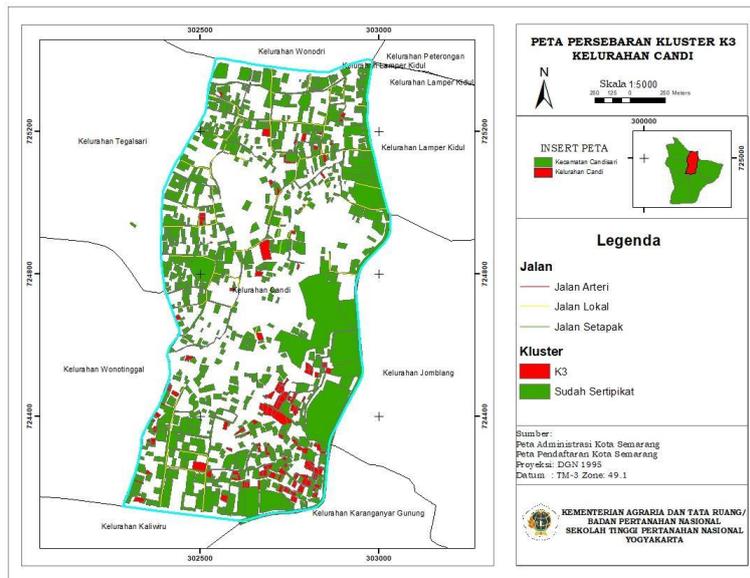
“Candisari itu banyak ada 600-an lebih permohonan. Cuma yang jadi baru 100-an. Kemarin memang kami waktu penyerahan juga penyerahan yang 100 itu kami juga menyampaikan ke kelurahan, ke masyarakat bahwa yang belum jadi tolong diinfokan, sabar dulu karena memang di 2023 ini akan dipenlok lagi, dan akan yang potensi menjadi K1 itu akan diselesaikan di 2023” (NR, Ketua Ajudikasi Tim III, 9 Mei 2023).

Permasalahan K3 di dua Kelurahan yang ada di Kecamatan Candisari ini, masalahnya hampir serupa dengan beberapa kecamatan yang menjadi penlok PTSL di Kota Semarang. Meskipun demikian, terdapat masalah-masalah khusus yang menyebabkan banyak muncul K3 di dua kelurahan tersebut seperti: pengumpulan data fisik melalui pengukuran bidang tanah yang dilakukan oleh satgas fisik sewaktu turun ke lapangan di dua kelurahan di kecamatan Candi sari. Pengukuran bidang tanah di Kelurahan Candi dan Kelurahan Jatingaleh dilaksanakan pada batas waktu akhir menjelang penutupan PTSL tahun 2022. Hal ini mengakibatkan kurangnya waktu dalam pengolahan data fisik yang menjadi faktor terlambatnya data pengukuran diolah. Bidang tanah hasil pengukuran yang sudah dipetakan dalam peta pendaftaran terlambat untuk dihubungkan dengan berkas terkait. Hal tersebut menyebabkan hasil pengolahan data fisik berupa Nomor Induk Bidang (NIB) terlambat diolah oleh satgas yuridis. Berkas yuridis dengan NIB bidang tanah yang sudah dipetakan tidak bisa di-link-kan. Akibatnya bidang tersebut tidak bisa diproses menjadi Kluster K1 atau diterbitkan sertifikat.

“Terus kemudian kalau di candisari kasusnya hampir mirip kasusnya hampir mirip terutama di kelurahan candi itu juga pesertanya. 900 600 sampai 900 cuma kemarin kita baru jadikan cuma sekitar 100 aja. Nanti pastinya minta data mas ferry ya untuk data fisiknya atau bidangnya Sisanya memang masih banyak kemarin kita kategorikan K3 memang sebagian karena kebetulan dari tim SKB itu. Kemarin di deadline. Sekitar bulan November Desember 2022 itu gambarnya ada yang belum tersampaikan, jadi itu yang terlambat. Lambat akhirnya kita tidak bisa memasukkan link atau menglinkkan NIB-nya. akhirnya tidak bisa kita masukkan ke K3.3 yang potensi menjadikan K1. Jadi sementara kemarin hanya offline petanya offline yang di kelurahan. Candisari itu banyak ada 600an lebih permohonan. Cuma yang jadi baru 100an. Kemarin memang kami waktu penyerahan juga penyerahan yang 100 itu kami juga menyampaikan ke kelurahan ke masyarakat bahwa yang belum jadi tolong diinfokan sabar dulu karena memang di 2023 ini akan dipenlok lagi dan akan

di yang potensi menjadi K1 itu akan diselesaikan di 2023” (NR, Ketua Ajudikasi Tim III, 9 Mei 2023).

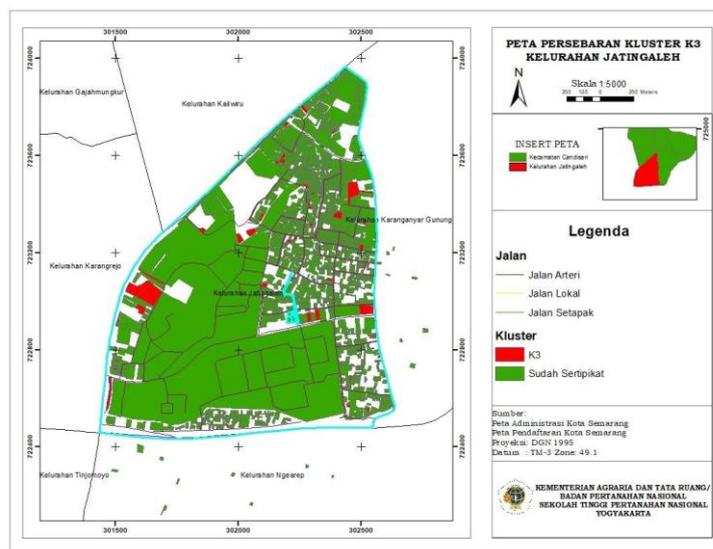
Bidang tanah kluster K3 di Kelurahan Candi memiliki pola persebaran yang tidak merata dan terdapat gap antar bidang. Tidak merata dan adanya gap antarbidang dipengaruhi oleh karakteristik tanah yang berlereng dan sebagian besar bidang tanah yang belum terdaftar. Adanya gap antar bidang mengindikasikan adanya bidang tanah K4. Oleh karena itu diperlukan penelusuran di lapangan untuk pengumpulan sertipikat hak atas tanah yang belum terpetakan atau bidang K4 sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 5.



Gambar 5. Peta Persebaran K3 di Kelurahan Candi

Sumber: Diolah Peneliti, 2023

Pola sebaran bidang tanah kluster K3 di Kelurahan Jatingaleh tidak merata. Hal ini dikarenakan masih rendahnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah. Terdapatnya bidang K3 mengindikasikan adanya bidang K4. Informasi yang didapatkan dari panitia ajudikasi yang berlokasi di Kelurahan Jatingaleh menemukan bidang yang sudah memiliki hak namun belum terpetakan di Aplikasi KKP sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 6.



Gambar 6. Peta Persebaran K3 di Kelurahan Jatingaleh

Sumber: Diolah Peneliti, 2023

C. Penyelesaian K3 dan Ketuntasan Pelayanan kepada Masyarakat oleh Kantor Pertanahan

Residu PTSL

Dalam pelaksanaan program PTSL, terdapat kendala terhadap bidang tanah yang sudah dilakukan pengukuran dan diberikan Nomor Induk Bidang (NIB), namun terdapat persamaan NIB dalam bidang tanah yang telah bersertipikat. Hal tersebut menyebabkan adanya residu yang dalam penyelesaiannya dilakukan dengan menerbitkan berita acara terhadap bidang tanah tersebut. Hal lain yang menyebabkan pertambahan jumlah residu adalah Kluster 3 yang dalam proses serta aplikasi/dashboard berstatus selesai namun belum diserahkan karena indikasi berkas yang belum lengkap. Terhadap K3 yang masih menjadi residu Kantor Pertanahan Kota Semarang akan dilakukan upaya untuk penyelesaiannya pada tahun 2023 sebagaimana dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Dampak Penyelesaian Bidang K3 terhadap Residu PTSL

Informan 1	ya jelas mempengaruhi residu awalnya kan karena PTSL kan kita maunya kan bidang, bidang yang belum bersertifikat ternyata kan di apa ternyata itu yang kemarin sudah di diukur terus sebelum diberkasi terus sudah diberi NIB itu kan ternyata kan sebagian itu malah menjadi residu sebagian karena kan tidak dipakai NIB-nya karena NIB bidangan itu sudah bersertifikat, makanya kan jadi malah jadi residu toh, itu kan untuk menghilangkan residu. Memang harus dibuatkan berita acara.
Informan 2	iya jelas sangat berpengaruh. Ya karena residu ini kan dilihat dari K3 terus dilihat dari produk yang apa namanya tuh secara. <i>Dashboard</i> selesai tapi ternyata belum diserahkan itu kan ada cuma kalau di Semarang nggak ada sih. Di Kota Semarang masih nggak ada permasalahannya. Alhamdulillah di Semarang ini masih tertiblah. tertib dalam artinya ada berkas ada produk. Dan ada berkas belum tentu di produk, karena bisa jadi itu K2. Bisa jadi itu K4 bisa jadi itu K3 karena mungkin apa ya kekurangan berkas atau macam macamlah.
Informan 3	Begitu terkait residu K3 seperti disampaikan oleh ibu, KA TU tadi akan diusahakan selesai di tahun ini. Kita proses tetapi kan kita tidak memaksa ya. Itu kan sengketa konflik kan proses ya. Tetapi dengan adanya Kluster ini kan positif buat Kementerian kita.

Sumber: Diolah peneliti dari hasil wawancara dengan informan, 2023

Serapan Anggaran

Pembiayaan rangkaian kegiatan PTSL yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang bersumber dari Dana Hibah Pemerintah Kota Semarang. Dana Hibah APBD Pemerintah Kota Semarang berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Sehingga pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak lagi membebani Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN).

Realisasi anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk bidang tanah K3, terutama K3.1 dan K3.2 hanya dapat dilakukan hingga kegiatan pemeriksaan tanah dengan output PBT, daftar tanah, data yuridis bidang tanah, Risalah Penelitian Data Yuridis Panitia Ajudikasi PTSL (RPD), berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis. Sedangkan untuk Kluster K3.3 realisasi anggarannya hanya dapat dicairkan di tahap pengukuran bidang tanah dengan output PBT dan Daftar Tanah (Purwasari, 2022). Penyerapan anggaran yang terjadi pada bidang tanah K3, hanya sebatas penyerapan anggaran Pengumpulan Data Fisik (PULDASIK) atau Pengukuran bidang tanah. Sementara itu pembayaran Pengumpulan Data Yuridis (PULDADIS) sampai tahap sertipikat hanya dibayarkan berupa pengganti Alat Tulis Kerja (ATK). Oleh karena

itu, bidang K3 menyebabkan serapan anggaran tidak optimal karena hanya terjadi penyerapan anggaran sebagian.

Pembiayaan PTSL berasal dari dana hibah Pemerintah Kota Semarang dan tidak dibebankan pada APBN Kementerian ATR/BPN. Hal ini menjadikan penyerapan Anggaran di Kantor Pertanahan Kota Semarang optimal yang disebabkan oleh pembiayaan pelaksanaan PTSL yang tidak bergantung kepada Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN), oleh karena itu dana hibah Pemerintah Kota Semarang yang tidak terserap penuh dapat dikembalikan dengan melakukan revisi pada anggaran yang diajukan ke Pemerintah Kota Semarang. Revisi anggaran ini sebagai bentuk pertanggungjawaban Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menggunakan dana hibah yang diberikan Pemerintah Kota Semarang.

“Kluster 3 penyerapan anggaran di K3 ini sebenarnya hanya melakukan apa pembayaran hanya pada PBT aja mas jadi K3 itu kita bayarkan sesuai apa namanya realisasinya sesuai PBT dan tidak kita cairkan sampai tahap ke pemeriksaan tanah dan penerbitan” (UM, Kasubag TU, 19 Mei 2023).

Reputasi Kantor

[Mastanora \(2019\)](#) menyebutkan 3 hal yang dapat membangun reputasi kantor pertanahan yaitu: peningkatan produk pelayanan yang berkualitas, hubungan dengan klien, dan budaya organisasi. Secara definisi reputasi ialah konsep yang penting bagi suatu organisasi/ perusahaan. Untuk membangun reputasi bercitra positif dengan cara melibatkan masyarakat, misalnya dengan meningkatkan partisipasi masyarakat dan pemberdayaan masyarakat. Dalam zaman komunikasi serba cepat seperti saat sekarang, salah satu faktor penentu dalam usaha untuk meningkatkan dan mempertahankan eksistensi suatu organisasi/perusahaan ialah dengan reputasi. Oleh karena itu, kantor pertanahan selaku praktisi humas sebagai instansi pemberi jaminan kepastiaan hukum hak atas tanah bertugas mengelola reputasi kantor dengan baik dan menciptakan kepercayaan kepada masyarakat atas program yang dilaksanakan.

Terdapat 3 (tiga) indikator yang menjadi penentu suatu Kantor Pertanahan memiliki reputasi yang baik yaitu: PTSL penting, PTSL didukung masyarakat, dan PTSL bermanfaat. Terhadap masing-masing indikator tersebut dirangkum bahwasanya; 1) Masyarakat menganggap program PTSL itu penting, dengan berbagai opini yang disampaikan, 2) Masyarakat mendukung penuh program PTSL sebagai program sertifikasi massal, bahkan berharap program PTSL berjalan terus, dan 3) Tidak ada satu pun masyarakat yang menganggap PTSL itu tidak bermanfaat.



Gambar 7. Indikator Reputasi Kantor Pertanahan

Sumber: Data Primer, 2023

Kantor Pertanahan Kota Semarang telah mendapatkan respon yang baik dari masyarakat. Sebagian besar masyarakat berharap agar sertipikatnya terbit. Oleh sebab itu Kantor Pertanahan Kota Semarang harus memberikan pelayanan berkualitas kepada masyarakat, agar tetap memiliki reputasi baik. Reputasi pelayanan kantor pertanahan melalui pelayanan yang diberikannya kepada masyarakat terkait dengan PTSL dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Reputasi Kantor Pertanahan Berkaitan dengan PTSL

Sumber Informan	PTSL Penting	Mendukung PTSL	PTSL Bermanfaat
Informan 1	Saya anggap penting memang penting sekali karena bagi masyarakat yang belum punya sertifikat itu, dia bisa dengan mudahnya diuruskan oleh panitia PTSL kelurahan dengan syarat yang tidak begitu ribet dan dia hanya mendukung kegiatan kegiatan yang akan ada di lapangannya nanti.	Saya sebagai masyarakat sehingga warga masyarakat yang belum mempunyai sertifikat dia bisa diuruskan melalui program yang sudah dicanangkan oleh Pak Jokowi itu melalui PTSL.	Kerugiannya satu, dia harus menyediakan waktu untuk mengurus sendiri. Udah ketiga, apakah dia dengan mudahnya mengurus mengurus sertifikat itu Dia harus mencari notaris dan bpn dan syarat syarat yang lainnya malah tambah ribet. Beda dengan ptsl ini sangat singkat dan mudah.
Informan 2	Oh bagi kami selaku panitia dan kebanyakan pendapat warga itu. Warga sudah menyampaikan ke, kami sangat bermanfaat sekali karena dengan adanya ptsl ini. Minimal legal kepemilikan aset itu dia dapat. Gitu jadi untuk apa istilah yang sebelum punya sertifikat jadi punya sertifikat itu akhirnya kan. Lega. Gitu jadi lebih ke terjaminnya kepastian hukum atas tanah. Ya pak. Ya bapak.	Sangat mendukung sih mas, karena seperti yang saya sampaikan tadi itu simbiosis mutualisme baik masyarakat maupun pemerintahan tentunya kalau dari masyarakat. Kepastian hukum tadi yang dari pemerintah juga apa pendapatan daerahnya pasti nanti di sana untuk membantu kelancaran pembangunan mas itu bagi masyarakat memutuskan. Oh mendukung ya pak.	Tentunya kalau mau mewakili warga pasti rugi mas. Karena itu program yang sangat simple dan sangat apa ya dalam artian. Kalau kita ngurus mandiri itu betapa ribet wira wiri cari cari berkas surat surat harus komplet nanti belum ke sana kemari waktunya juga panjang dan ini dalam artian kolektif aja dikumpulkan di tingkat bawah, tinggal nunggu jadi jadi itu kalau enggak ikut sangat sangat. Rugi giih.
Informan 3	Sangat penting sangat penting karena bagaimanapun. Bukan satu salah satu produk hukum yang menyatakan kepemilikan aset sesuatu.	Saya kira Selama itu itu kita kita enggak bisa memutuskan apakah itu lanjut atau enggak itu, katanya dengan anggaran pemerintah. Tetapi keinginan masyarakat pasti pasti kita ingin semuanya berlanjut agar apa yang sudah didapat, minimal yang sudah terdata atau sudah terdaftar itu bisa jadi kalau tidak jadi bukan karena kuotanya habis, tetapi karena memang kurang syarat. Jadi kalau kuotanya habis itu kan banyak cepat cepatan gitu ya, apalagi klo digilir seperti kelurahan candi kasihan karena mereka mendapat kuota sisa. jadi bagi saya selama selama itu memang masih banyak, khususnya untuk yang masih sudah terdaftar itu bisa bisa bisa selesai semua kalau memang syarat dan tidak ada kendala di sana, bisa bisa timbul bukan karena kehabisan kuota. Maksud saya itu aja.	Satu bukti bahwa negara juga apa namanya mengakui bahwa itu milik warga sesuai dengan nama yang tertera di sertifikat jadi sangat bermanfaat apalagi dengan PTSL kan ketiadaan biaya atau biayanya lebih ringan.

Tabel 3. Reputasi Kantor Pertanahan Berkaitan dengan PTSL (lanjutan)

Sumber Informan	PTSL Penting	Mendukung PTSL	PTSL Bermanfaat
Informan 4	Ya penting, Soalnya kan yang dulunya nggak punya surat nggak punya itu kan jadi punya surat bisa jadi sertifikat juga kan. Disertifikatkan kan lebih. dan kalau dari segi biaya kan Ini kan gratis tetap tetap orang semua mau.	Mendukung sekali.	Rugi soalnya kan harusnya bisa sertifikat kan, gak bisa sertifikat kan ya rugi mas kalau sertifikatkan sendiri kan harganya juga mahal. Apalagi ini ada dari pemerintah kan secara gratis yang lain mas Jadinya. Harusnya gak rugi sih. Rugi rugi harusnya.

Sumber: Diolah peneliti dari hasil wawancara dengan informan, 2023

Kepercayaan Masyarakat

[Permatasari \(2020\)](#) menyebutkan bahwa kepercayaan berbentuk relasional yang didasarkan atas apa yang terjadi dalam masyarakat. [Nuriyanto \(2016\)](#) menyebutkan 3 prinsip dasar yang harus diperhatikan dalam pelayanan publik yaitu: keterlibatan masyarakat, manajemen pelayanan yang profesional, dan paradigma pelayanan masyarakat. Dalam pelaksanaan program PTSL oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai bentuk pelayanan masyarakat dialami terkait: 1) Kebermanfaatan kegiatan PTSL yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang; 2) Dukungan masyarakat sebagai subyek program PTSL dalam pelaksanaannya; dan 3) Kerugian masyarakat jika tidak mengikuti program PTSL.

Penyelesaian K3 yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan sebagian besar dilakukan secara administratif. Kantor Pertanahan tidak menyelesaikan menjadi sertipikat hak atas tanah. Hal ini bertolak belakang dengan harapan masyarakat yang ingin bidang tanahnya segera diterbitkan sertipikat hak atas tanah, dengan kata lain bidang K3 tidak terselesaikan, karena hanya dilakukan pengalihan dan penonaktifan NIB guna menurunkan angka pada *dashboard* tanpa ada penyelesaian sampai terbit sertipikat. sebagaimana dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Harapan Masyarakat pada PTSL

Informan 1	Saya sangat berharap sekali njih mas bidang tanah yang sudah diukur agar secepatnya jadi biar bisa dimanfaatkan oleh kami warga mas
Informan 2	Saya mendukung dan berharap mas bidang bidang tanah kami yang sudah didata dan diukur sejak pertama kali orang bpn datang di lokasi kami mas sesegera mungkin keluar sertipikatnya
Informan 3	saya kira penindaklanjutan dari orang bpn terhadap tanah yang belum terbit sertipikatnya kita enggak bisa berpikiran negatif mas, karna saya sadar masih banyak masyarakat di Kelurahan Candi sewaktu dilakukan pengumpulan berkas pendaftarannya masih belum menyerahkan sesuai dengan persyaratan yang telah disampaikan pak RT pak RW waktu datang ke rumah rumah mas
Informan 4	Jadi selama ini memang masih banyak tanah kami yang belum keluar suratnya. Harapan saya tanah yang belum jadi segera dijadikan mas, dan kami masyarakat bisa merasa aman mas kalo tanah kami sudah pegang setipikatnya mas

Sumber: Diolah peneliti dari hasil wawancara dengan informan pada periode 10 Mei 2023

Masyarakat mengetahui PTSL sebagai program pendaftaran tanah yg di inisiasi oleh negara. Harapannya dalam setiap pendaftaran tanah akan menghasilkan sertipikat tanah

sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Sertipikat tanah akan memberikan banyak manfaat bagi masyarakat. Penyelesaian K3.1 dan K3.3 yang hanya dilakukan dengan cara penonaktifan NIB dan pengalihan penggunaan NIB K3. Penyelesaian secara administrasi ini pada dasarnya tidak menghilangkan bidang tanah di KKP justru mengalihkan dan atau menonaktifkan bidang tanah di KKP tanpa menyelesaikan sehingga bidang tanah tersebut dibiarkan tanpa status atau dengan kata lain penyelesaian secara administrasi ini bertujuan menurunkan angka K3 pada *dashboard* PTSL. Hal ini berarti bahwa atas bidang tanah ini tidak memenuhi syarat untuk diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Hal ini tidak sesuai dengan harapan masyarakat pada kantor pertanahan.

SIMPULAN DAN SARAN

Problematika munculnya bidang tanah K3 di Kelurahan Gajah mungkur dan Kelurahan Lempongsari muncul karena tumpang tindih dengan bidang tanah yang sudah mempunyai hak atas tanah. Tumpang tindih bidang K3 dengan bidang tanah yang bersertipikat, mengakibatkan bidang tanah K3 yang berpotensi jadi K1 ditunda. Ditundanya bidang K3 menjadi K1 karena bidang tersebut tumpang tindih dengan bidang yang sudah bersertipikat namun belum terpetakan pada sistem KKP. Hal ini justru menjadikan bidang K3 tersebut berpotensi menjadi bidang tanah K4 atau terindikasi bidang K4. Permasalahan bidang tanah K3 di Kelurahan Candi dan Kelurahan Jatingaleh permasalahannya hampir mirip. Membedakan bidang tanah K3 di dua kelurahan tersebut adalah, keterlambatan tim pengukuran oleh Suveryor Kadastral Berlisensi (SKB) untuk melangsungkan pengukuran di dua kelurahan tersebut. Para tim pengukuran baru turun ke lapangan pada saat dua bulan terakhir menjelang penutupan PTSL 2022, sehingga menyebabkan gambar ukurnya terlambat disampaikan ke tim pemetaan. Keterlambatan gambar hasil pengukuran inilah yang mengakibatkan bidang tersebut tidak dapat diproses, menjadikan bidang-bidang tersebut masuk ke dalam bidang tanah K3. Penyelesaian bidang K3 di Kantor Pertanahan Kota Semarang sangat berdampak pada ketuntasan pelayanan kepada masyarakat yang diberikan oleh kantor pertanahan. Sebagian besar penyelesaian K3 yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah penyelesaian secara administratif. Penyelesaian administratif hanya untuk menurunkan jumlah K3 *backlog* dari KKP tanpa diselesaikan hingga terbit sertipikat. Penyelesaian serupa ini belum sesuai dengan harapan masyarakat yang menginginkan penerbitan sertifikat tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Amir, R. A., Barus, B., & Soetarto, E. (2020). Dinamika Spasial Tanah Terdaftar dan Implikasinya terhadap Sistem Penghidupan Masyarakat Lokal di Kabupaten Takalar. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 4(2), 134–153. <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2020.4.2.134-153>
- Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. A. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197–210. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>
- Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27–40. <https://doi.org/10.22219/jihl.v27i1.8956>
- 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>
- Masnah, M. (2021). Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

- (PTSL) Di Kabupaten Muaro Jambi. *Jurnal Renaissance*, 6(2), 783. <https://doi.org/10.53878/jr.v6i2.150>
- Mastanora, R. (2019). Manajemen Impresi dalam Membangun Reputasi Kantor Pertahanan Kabupaten Bengkulu Utara. *Al Qolam: Jurnal Dakwah Dan Pemberdayaan Masyarakat*, 3(1).
- Nuriyanto, N. (2016). Penyelenggaraan Pelayanan Publik Di Indonesia, Sudahkah Berlandaskan Konsep “Welfare State”? *Jurnal Konstitusi*, 11(3), 428. <https://doi.org/10.31078/jk1132>
- Parapat, J. D., & Kurniawan, B. (2021). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Provinsi Jawa Timur. *Land Use Policy*, 9(4), 539–554.
- Parenta, T. P. (2022). Analisis “Kegagalan” Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pati. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanian*, 2(1), 74–85. <https://doi.org/10.31292/mj.v2i1.29>
- Permatasari, I. A. (2020). Kajian Penerapan Prinsip Good Governance Pemerintah Kabupaten Lebak. *Jurnal Kebijakan Pembangunan Daerah*, 4(1), 33–48. <https://doi.org/10.37950/jkpd.v4i1.99>
- Putra, Z. T., Nugroho, A., & Luthfi, A. N. (2021). Peran GTRA dalam Pelaksanaan Reforma Agraria di Kabupaten Lampung Tengah. *Widya Bhumi*, 1(1). <https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.10>
- Rivaldy, F. R., Adhim, N., & Ardani, M. N. (2019). Problematika Inventarisasi Data Yurudis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Roblematika Inventarisasi Data Yurudis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Kluster Di Kantor Pertanian KotaPekalongan. *Diponegoro Law Journal*, 8(2), 1618–1629. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/>
- Suyikati, S. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Di Bpn Kota Yogyakarta. *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum*, 1(2), 108–122. <https://doi.org/10.37631/widyapranata.v1i2.43>
- Thabrani, A. B., Hakim, H., & Darmanto, D. (2022). Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) : Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanian Kabupaten Majene Provinsi Sulawesi Barat. *JIAPI: Jurnal Ilmu Administrasi Dan Pemerintahan Indonesia*, 3(1), 18–33. <https://doi.org/10.33830/jiapi.v3i1.88>
- Wiarsa Putra, N. H., Laksmi Dewi, A. A. S., & Suryani, L. P. (2021). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Menanga, Kecamatan Rendang, Kabupaten Karangasem. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(3), 651–657. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4036.651-657>
- Wibowo, H. Y. (2020). *Evaluasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2018 dan Analisa Rencana Partisipasi Masyarakat Dalam PTSL 2019*. 2019(July).