

**STRATEGI PENINGKATAN PENCAPAIAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
BERDASARKAN PEMBAGIAN KLUSTER BIDANG TANAH
DI DESA TAMBELANG KECAMATAN MAESAAN
KABUPATEN MINAHASA SELATAN**

A Complete Systematic Land Registration Achievement Strategy Based On Distribution Of Land Clusters In Tambelang Village, Maesaan District, Minahasa Selatan District

Haryanto, Sherly Jocom, dan Leonardus R. Rengkung
Program Studi Ilmu Perencanaan Pembangunan Wilayah Universitas Sam Ratulangi

ABSTRACT

Land is a very important factor in life, so legal certainty and legal protection for owners of the land they own are very important. Complete Systematic Land Registration is one way to accelerate land registration in order to provide legal certainty and legal protection as well as improve community welfare. In 2019, Tambelang village is one of the villages that is the location of PTSL with low achievement for cluster 1 (certificate products). The purpose of this study was to determine the causes of the low achievement of cluster 1 and strategies to increase the achievement of cluster 1 from cluster 2 and cluster 3 as well as updating cluster 4 data. This type of research is qualitative and quantitative research. Qualitative research is to determine the cause of the low achievement of K1 as a product of PTSL certificates and quantitative research to determine strategies for increasing certificate products or K1 from K2, K3 and updating data using SWOT analysis. The data in this study consisted of primary data and secondary data. Sampling using purposive sampling techniques and conducting in-depth interviews and conducting FGD (Focus Group Discussion). The results of this study can be concluded that the cause of the low achievement of K1 in the implementation of PTSL is socialization. less than optimal, lack of juridical personnel, a fee of Rp. 350,000, - the community still lacks understanding of the importance and benefits of certificates and problematic land parcels. Based on the data analysis, it can be concluded that the strategy of increasing the achievement of PTSL from cluster 2 to cluster 1, by means of the village government facilitating the resolution of problems related to land parcel boundaries and land ownership by amicable deliberation by providing a place in the General Meeting Hall, cluster 3 to cluster 1, by means of the village government provides cross subsidies related to administrative costs, carries out cooperation between the Regional Government and BPN in the context of providing administrative funds for certificate management and utilizing technological developments to reach people who are outside the location, updating cluster 4 data, by utilizing the understanding of physical officers and village governments to improve public understanding of the importance of plotting and adding staff archives to improve the quality of archiving.

Keywords: *Strategy, Land, Land Registration, Legal Certainty*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Effendi P, 1994). Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadis maupun sistematis. Pendaftaran tanah dari kata Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah (Urip S, 2011).

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang dilaksanakan sejak tahun 1981. Sejak 1981 hingga 2016 ternyata hanya berhasil menyertifikatkan tanah kurang lebih 40 juta bidang (31,74%) dari 126 juta bidang perkiraan keseluruhan jumlah bidang di seluruh Indonesia (Kementerian ATR/BPN, 2019). Upaya percepatan pendaftaran tanah melalui PRONA tidak mencapai target sehingga digagas pada tahun 2015 yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

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 (Kementerian ATR/BPN, 2019). Kegiatan PTSL dengan target penyelesaian produk sertipikat yang lebih banyak dan prosedur yang lebih sederhana diharap-

kan percepatan pendaftaran tanah segera terwujud.

Kegiatan PTSL mengelompokkan bidang tanah menjadi 4 (empat). Klaster 1 (K1) yaitu bidang Tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat hak atas tanah (eviden sertipikat), klaster 2 (K2) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat hak atas tanah namun terdapat perkara dipengadilan dan/atau sengketa (eviden buku tanah), klaster 3 (K3) yaitu bidang tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah karena subyek dan/atau obyek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu (eviden Daftar Tanah) sedangkan klaster 4 (K4) yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat hak atas tanah, baik yang belum maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik wajib dilakukan pemetaannya kedalam Peta PTSL (eviden peta bidang yang sudah ditingkatkan kualitasnya) (Kementerian ATR/BPN, 2019).

Tahun 2019 Provinsi Sulawesi Utara mendapatkan target 60.000 bidang pemetaan bidang tanah (PBT) dan 45.000 bidang Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) (ATR/BPN Provinsi Sulawesi Utara, 2019). Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan mendapatkan target 9000 bidang (PBT) dan 8000 (SHAT). Data awal pelaksanaan PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan 9.000 bidang PBT sudah tercapai (100 %) sedangkan target 8000 bidang SHAT baru tercapai K1 : 2.505 bidang (31,31%), K2 : 0 bidang (0%), K3: 3.237 (40,46%) bidang dan K4 : 0 bidang. (ATR/BPN Minahasa Selatan, 2019).

Desa Tambelang dalam penetapan lokasi mendapatkan target PBT 488 bidang dan 440 SHAT. Data awal PBT sudah mencapai 488 (100%) bidang untuk target SHAT 440 bi-

dang baru tercapai K1 74 (16,81%) bidang, K2 5 bidang, K3 332 bidang dan K4 151 bidang. Dari data tersebut untuk pencapaian produk sertipikat masih rendah sehingga perlu adanya startegi yang tepat untuk mencapai target yang ditentukan. (ATR/BPN Minahasa Selatan, 2019). Strategi merupakan suatu alat atau tindakan yang digunakan oleh manajemen untuk mencapai kinerja yang konsisten dengan misi dan tujuan organisasi (Wright, 1996).

Tujuan Penelitian

1. Mengetahui penyebab rendahnya pencapaian K1 sebagai produk sertipikat PTSL.
2. Mengetahui strategi untuk meningkatkan produk sertipikat atau K1 dari K2, K3 dan pemutakhiran (*updating*) data.

Manfaat Penelitian

1. Menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya dalam pelaksanaan PTSL.
2. Dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.
3. Dapat dipergunakan sebagai bahan masukan untuk perencanaan, pelaksanaan, pengambilan keputusan dan evaluasi kinerja dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis di waktu yang akan datang.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dan kuantitatif . Penelitian kualitatif untuk mengetahui penyebab rendahnya pencapaian K1 sebagai produk sertipikat PTSL dan penelitian kuantitatif untuk mengetahui strategi meningkatkan produk sertipikat atau K1 dari K2, K3 dan pemutakhiran (*updating*) data dengan menggunakan analisis SWOT.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan di desa Tambelang kecamatan Maesaan Kabupaten Minahasa Selatan selama 4 bulan terhitung dari bulan Februari 2020 sampai dengan bulan Mei 2020.

Jenis Dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data Primer diperoleh dari *indepth interview* dan FGD. Data Sekunder berupa data pendukung yang telah tersedia diperoleh dari Pemda Minahasa Selatan Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan, BPS Minahasa Selatan dan studi kepustakaan.

Teknik Pengambilan Sampel dan Penentuan Responden

Pengambilan sampel menggunakan teknik *proposive sampling* dan melakukan wawancara secara *indepth interview* serta melaksanakan FGD (*Focus Group Discussion*) untuk mengetahui indikator – indikator yang ada. Peneliti menentukan secara sengaja responden yang terikat secara penuh dan mengetahui kegiatan PTSL, untuk pelaksana PTSL sebanyak 8 responden, sedangkan dari peserta masing – masing klaster berjumlah 53 responden yang terdiri dari 5 responden K2 (seluruhnya) dan masing – masing 10% dari klaster 3 dan klaster 4 (K3 sebanyak 33 responden dan K4 sebanyak 15 responden).

Konsep Pengukuran Variabel

Variabel penelitian dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri dari :

1. Variabel Internal
 - a. Pencapaian produk sertifikat
 - b. Kualitas dan kelengkapan berkas permohonan
 - c. Partisipasi Masyarakat
 - d. Jumlah Bidang Tanah (persil)
 - e. Peta Pendaftaran Tanah (lembar)
 - f. Pengarsipan

2. Variabel Eksternal
Dukungan Pemerintah Daerah

Teknik Analisis Data

Analisi yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dan analisis SWOT.

1. Analisis data kualitatif melalui langkah – langkah sebagai berikut:
 - a. *Data Reduction* (Reduksi Data)
 - b. *Data Display* (Penyajian Data)
 - c. *Conclusion Drawing/Verification* (Penarikan Kesimpulan)
2. Analisis SWOT
 - a. Faktor internal yang terdiri dari:
 1. Kekuatan (*Strengths*) yang merupakan sumberdaya atau keunggulan lain yang dimiliki oleh perusahaan terhadap pesaing dan kebutuhan pasar suatu perusahaan.
 2. Kelemahan (*Weakness*) merupakan keterbatasan atau kekurangan dalam sumberdaya, ketrampilan, kemampuan, yang secara serius menghalangi kinerja efektif suatu perusahaan.
 - b. Faktor Eksternal
 1. Peluang (*Opportunities*) adalah suatu situasi utama yang menguntungkan dalam suatu perusahaan.
 2. Ancaman (*Threats*) merupakan suatu situasi utama yang tidak menguntungkan dalam lingkungan suatu perusahaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rendahnya Pencapaian Kluster 1 dalam Pelaksanaan PTSL

Dalam pelaksanaan PTSL di desa Tambelang kecamatan Maesaan Kabupaten Minahasa Selatan capaian sangat rendah pada kluster 1 atau produk sertipikatnya. Untuk mengetahui penyebab rendahnya pencapaian kluster 1 peneliti mewawancarai pelaksana PTSL, aparat desa lokasi PTSL dan masyarakat peserta PTSL dengan hasil pada Tabel 1.

Berdasarkan wawancara terhadap responden dengan jawaban yang sangat beragam, namun secara garis besar peneliti mengambil jawaban – jawaban dapat menjawab masalah dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Sosialisasi yang kurang maksimal.
- 2) Kurangnya koordinasi antara petugas yuridis dan petugas fisik.
- 3) Kurangnya petugas yuridis.
- 4) Adanya pungutan biaya sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).
- 5) Rendahnya pemahaman masyarakat.
- 6) Masyarakat belum yakin terhadap kegiatan.
- 7) Sebagian masyarakat peserta PTSL berdomisili diluar lokasi PTSL.
- 8) Ada beberapa bidang tanah yang bermasalah.
- 9) Waktu pelaksanaan kegiatan PTSL bersamaan dengan panen raya cengkeh.

Tabel 1. Hasil Wawancara Terkait Rendahnya Pencapaian Klaster 1

No	Keterangan	Hasil		
		Pelaksana PTSL	Aparat Desa	Peserta PTSL
1.	Penyebab rendahnya pencapaian K1 di desa Tambelang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kurangnya petugas yuridis yang dalam mengumpulkan berkas. 2. Kurangnya koordinasi antar petugas fisik dan petugas yuridis 3. Masyarakat belum yakin terhadap program PTSL. 4. Adanya biaya yang memberatkan sebagian masyarakat. 5. Sebagian masyarakat peserta PTSL berdomisili diluar lokasi PTSL. 6. Sebagian masyarakat belum memahami pentingnya sertipikat. 7. Sebagian masyarakat hanya menyewa bidang tanah. 8. Ada beberapa bidang tanah yang bermasalah. 9. Waktu yang bersamaan dengan panen raya cengkeh. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Adanya biaya dalam pengurusan sertipikat PTSL. 4. Masyarakat belum mengetahui arti pentingnya sertipikat. 5. Sebagian masyarakat hanya menyewa. 6. Pemilik tanah sebagian berdomisili diluar lokasi PTSL. 7. Beberapa bidang tanah bermasalah baik pemilikan maupun batas – batas. 8. Sebagian masyarakat belum yakin terhadap program PTSL. 9. Sebagian masyarakat malas untuk mengurus kelengkapan berkas. 10. Sebagian masyarakat tidak memiliki surat – surat tanah sebagai alas hak. 11. Sebagian batas bidang tanah tidak diketahui pemiliknya. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kurangnya pemahaman sebagian masyarakat tentang pentingnya sertipikat. 2. Biaya yang memberatkan sebagian masyarakat. 3. Kesulitan dalam melengkapi alas hak dalam berkas permohonan.

Sumber: Hasil Analisis Data 2020

Strategi Peningkatan Pencapaian PTSL

Berdasarkan kendala yang ada yang mengakibatkan pencapaian klaster 1 sangat rendah maka perlu adanya startegi yang tepat dalam peningkatan pencapaian klaster 1 dari

klaster 2 dan klaster 3 serta pemutakhiran data klaster 4.

1. Klaster 2

a. Kekuatan (*Strengths*)

Indikator – indikator yang terkait dengan kekuatan (*strengths*) adalah

- berkas yang lengkap, pemahaman masyarakat tentang arti penting sertipikat yang baik dan tingkat keyakinan masyarakat terhadap PTSL yang tinggi serta kemampuan masyarakat untuk membayar biaya administrasi.
- b. Kelemahan (*Weakness*)
Indikator – indikator yang terkait dengan kelemahan (*weakness*) adalah ketidaksetujuan masyarakat terhadap batas bidang tanah dan ketidakjelasan kepemilikan tanah.
 - c. Peluang (*Opportunities*)
Indikator – indikator yang terkait dengan peluang (*opportunities*) adalah ketersediaan fasilitas dari pemerintah desa dalam penyelesaian masalah.
 - d. Ancaman (*Threats*)
Indikator – indikator yang terkait dengan ancaman (*threats*) adalah adanya laporan ke pihak yang berwajib.
Berdasarkan analisis pada matriks SWOT strategi yang dapat diutamakan untuk peningkatan kluster 2 menjadi kluster 1 adalah strategi W-O. Strategi berdasarkan peluang dan kelemahan adalah pemerintah desa memfasilitasi penyelesaian masalah terkait batas bidang tanah dan kepemilikan tanah secara musyawarah kekeluargaan dengan menyediakan tempat di Balai Pertemuan Umum dan menghadirkan ketua adat setempat sehingga masalah bisa terselesaikan dengan baik dan peningkatan kluster 2 menjadi kluster 1 terwujud.

Tabel 2. Matriks Formulasi Peningkatan Kluster 2 Menjadi Kluster 1

INTERNAL	<i>Strength (S)</i> 1. Berkas lengkap 2. Pemahaman masyarakat tentang arti penting sertipikat 3. Keyakinan masyarakat terhadap PTSL 4. Masyarakat mampu membayar biaya administrasi	<i>Weaknessess (W)</i> 1. Ketidaksetujuan masyarakat terhadap batas bidang tanah. 2. Ketidakjelasan kepemilikan tanah
EKSTERNAL	<i>Opportunity (O)</i> 1. Pemerintah desa memfasilitasi dalam penyelesaian masalah	<i>Strategi S-O</i> 1. Pendampingan dalam pelaksanaan pengukuran dan musyawarah penyelesaian masalah
<i>Threat (T)</i> 1. Pelaporan ke pihak yang berwajib	<i>Strategi S-T</i> 1. Meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap cara penyelesaian masalah yang lebih baik.	<i>Strategi W-O</i> 1. Memfasilitasi penyelesaian masalah terkait batas bidang tanah dan kepemilikan tanah
		<i>Strategi W-T</i> 1. Melaksanakan pengukuran dalam rangka penetapan batas tanah oleh aparat desa. 2. Melibatkan ketua adat dalam penyelesaian masalah terkait batas dan kepemilikan bidang tanah.

Sumber: Hasil Analisis Data 2020

2. Klaster 3

a. Kekuatan (*Strengths*)

Indikator – indikator yang terkait dengan kekuatan (*strengths*) adalah pemahaman masyarakat tentang arti penting sertipikat yang baik dan tingkat keyakinan masyarakat terhadap PTSL yang tinggi serta antusiasme masyarakat terhadap program PTSL sangat baik.

b. Kelemahan (*Weakness*)

Indikator – indikator yang terkait dengan kelemahan (*weakness*) adalah kurangnya pemahaman dan keyakinan masyarakat terhadap PTSL, masyarakat kurang mampu membayar biaya administrasi, berkas tidak lengkap, pemilik tanah berada diluar lokasi PTSL

dan kurangnya koordinasi antar petugas serta kurangnya petugas yuridis.

c. Peluang (*Opportunities*)

Indikator – indikator yang terkait dengan peluang (*opportunities*) adalah adanya keringanan biaya administrasi, partisipasi aparat desa yang baik dan rencana kerjasama antara BPN dengan Pemda serta didukung dengan kemajuan teknologi.

d. Ancaman (*Threats*)

Indikator – indikator yang terkait dengan ancaman (*threats*) adalah berlangsungnya panen raya cengkeh bersamaan dengan waktu pelaksanaan PTSL.

Tabel 3. Matriks Formulasi Peningkatan Klaster 3 Menjadi Klaster 1

INTERNAL	<i>Strength (S)</i> 1. Pemahaman masyarakat tentang arti penting sertipikat 2. Keyakinan masyarakat terhadap PTSL 3. Antusias masyarakat baik	<i>Weaknessess (W)</i> 1. Masyarakat kurang mampu membayar biaya administrasi 2. Berkas tidak lengkap 3. Pemilik tanah berada diluar lokasi PTSL 4. Pemahaman masyarakat kurang 5. Masyarakat tidak yakin terhadap PTSL 6. Kurang koordinasi antar petugas 7. Kurangnya petugas yuridis
EKSTERNAL	<i>Opportunity (O)</i> 1. Keringanan biaya administrasi 2. Partisipasi aparat desa 3. Rencana kerjasama antara BPN dan Pemda 4. Kemajuan teknologi	<i>Strategi S-O</i> 1. Mempertahankan pemahaman, keyakinan dan antusias masyarakat dengan cara memberikan keringanan biaya administrasi. <i>Strategi W-O</i> 1. Pemerintah desa memberikan subsidi silang terkait biaya administrasi pengurusan sertipikat bagi yang kurang mampu. 2. Meningkatkan keterlibatan aparat desa dalam pengumpulan data yuridis 3. Melaksanakan kerjasama antara Pemda dan BPN dalam rangka penyediaan dana administrasi pengurusan sertipikat PTSL. 4. Memanfaatkan perkembangan teknologi untuk menjangkau masyarakat yang berada diluar lokasi PTSL.
<i>Threat (T)</i> 1. Panen raya cengkeh bersamaan dengan waktu pelaksanaan PTSL	<i>Strategi S-T</i> 1. Membuat jadwal pengumpulan data fisik dan yuridis	<i>Strategi W-T</i> 1. Meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikat.

Sumber: Hasil Analisis Data 2020

Berdasarkan analisis pada matriks SWOT strategi yang dapat diutamakan untuk peningkatan klaster 3 menjadi klaster 1 adalah strategi W-O. Strategi utama yang digunakan antara lain:

1. Pemerintah desa memberikan subsidi silang terkait biaya administrasi pengurusan sertipikat bagi yang kurang mampu dengan cara peserta yang mampu secara ekonomi membantu peserta yang tidak mampu membayar administrasi pengurusan sertipikat.
2. Meningkatkan keterlibatan aparat desa dalam pengumpulan data yuridis dengan menambah personil aparat desa untuk membantu petugas yuridis dalam pengumpulan berkas yuridis.
3. Melaksanakan kerjasama antara Pemda dan BPN dalam rangka penyediaan dana administrasi pengurusan sertipikat PTSL sehingga masyarakat yang kurang mampu dapat mengurus sertipikatnya.
4. Memanfaatkan perkembangan teknologi untuk menjangkau masyarakat yang berada di luar lokasi PTSL dengan menggunakan media sosial, facebook, instagram dan twitter untuk memberikan informasi terkait pelaksanaan PTSL.

3. Klaster 4

a. Kekuatan (*Strengths*)

Indikator – indikator yang terkait dengan kekuatan (*strengths*) adalah pemahaman dan antusias masyarakat yang baik tentang pentingnya plotting, adanya petugas fisik yang berkompeten dan koordinasi antara petugas fisik dengan aparat desa terjalin baik.

b. Kelemahan (*Weakness*)

Indikator – indikator yang terkait dengan kelemahan (*weakness*) adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang arti penting sertipikat, kesadaran masyarakat yang kurang, masyarakat pemegang sertipikat tidak mengetahui batas bidang tanah, arsip buku

tanah, surat ukur dan peta bidang kurang terorganisir dengan baik, peta unduhan persil tumpang tindih, jaringan internet kurang stabil dan kurangnya kerjasama antara petugas fisik dengan petugas arsip.

c. Peluang (*Opportunities*)

Indikator – indikator yang terkait dengan peluang (*opportunities*) adalah pemahaman petugas fisik dan pemerintah desa terhadap plotting baik, adanya kerjasama aparat desa dan ketersediaan pegawai arsip serta petugas fisik dan arsip berdomisili di manado.

d. Ancaman (*Threats*)

Indikator – indikator yang terkait dengan ancaman (*threats*) adalah terjadinya tumpang tindih penerbitan sertipikat dikemudian hari.

Berdasarkan analisis pada matriks SWOT strategi yang dapat diutamakan untuk peningkatan klaster 3 menjadi klaster 1 adalah strategi W-O. Strategi utama yang digunakan antara lain:

1. Memanfaatkan pemahaman petugas fisik dan pemerintah desa untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap arti pentingnya plotting.
2. Melakukan penambahan pegawai arsip untuk meningkatkan kualitas pengarsipan.
3. Melaksanakan penginputan data plotting di Manado dengan jaringan internet yang lebih stabil.

Tabel 4. Matriks Formulasi Pemutakhiran Data Kluster 4

INTERNAL	<i>Strength (S)</i> 1. Pemahaman masyarakat tentang arti penting ploting 2. Antusias masyarakat baik 3. Petugas fisik berkompeten 4. Koordinasi antara petugas fisik dan aparat desa baik	<i>Weakness (W)</i> 1. Pemahaman masyarakat tentang arti penting sertipikat kurang 2. Arsip buku tanah, surat ukur dan peta bidang kurang terorganisir dengan baik 3. Masyarakat pemegang sertipikat tidak mengetahui batas bidang tanah 4. Peta unduhan persil tumpang tindih 5. Jaringan internet kurang stabil 6. Kerjasama petugas kurang 7. Kesadaran masyarakat yang kurang
EKSTERNAL		
<i>Opportunity (O)</i> 1. Pemahaman petugas fisik dan pemerintah desa terhadap ploting 2. Kerjasama aparat desa 3. Ketersediaan pegawai arsip 4. Petugas fisik dan arsip berdomisili di manado	Strategi S-O 1. Mempertahankan kolaborasi antar aparat desa dan petugas fisik dalam peningkatan ploting. 2. Menjaga tingkat pemahaman masyarakat tentang ploting	Strategi W-O 1. Memanfaatkan pemahaman petugas fisik dan pemerintah desa untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap arti pentingnya ploting. 2. Melakukan penambahan pegawai arsip untuk meningkatkan kualitas pengarsipan 3. Melaksanakan penginputan data ploting di Manado
<i>Threat (T)</i> 1. Tumpang tindih penerbitan sertipikat	Strategi S-T 1. Memberdayakan petugas fisik yang berkompeten untuk mengatasi tumpang tindih bidang tanah.	Strategi W-T 1. Meningkatkan kesadaran masyarakat agar tidak melakukan kecurangan dalam pengurusan sertipikat agar tidak terjadi tumpang tidih.

Sumber: Hasil Analisis Data 2020

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat diambil beberapa kesimpulan antara lain :

1. Penyebab rendahnya pencapaian K1 dalam pelaksanaan PTSL adalah sosialisasi yang kurang maksimal, kurangnya koordinasi antara petugas yuridis dan petugas fisik, kurangnya personil petugas yuridis, adanya pungutan biaya sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah), masih rendahnya pemahaman masyarakat tentang arti penting dan manfaat sertipikat,

- masyarakat belum yakin terhadap kegiatan PTSL, sebagian masyarakat peserta PTSL berdomisili diluar lokasi PTSL, ada beberapa bidang tanah yang bermasalah dan waktu pelaksanaan kegiatan PTSL bersamaan dengan panen raya cengkeh.
2. Strategi peningkatkan pencapaian PTSL dengan pembagian kluster bidang tanah adalah sebagai berikut:
 - a. Kluster 2 menjadi kluster 1, dengan cara pemerintah desa memfasilitasi penyelesaian masalah terkait batas bidang tanah dan kepemilikan tanah secara musyawarah kekeluargaan

- dengan menyediakan tempat di Balai Pertemuan Umum dan menghadirkan ketua adat setempat sehingga masalah bisa terselesaikan dengan baik dan peningkatan klaster 2 menjadi klaster 1 terwujud.
- b. Klaster 3 menjadi klaster 1, dengan cara pemerintah desa memberikan subsidi silang terkait biaya administrasi, meningkatkan keterlibatan aparat desa dalam pengumpulan data yuridis, melaksanakan kerjasama antara Pemda dengan BPN dalam rangka penyediaan dana administrasi pengurusan sertipikat dan memanfaatkan perkembangan teknologi untuk menjangkau masyarakat yang berada diluar lokasi .
 - c. Pemutakhiran data klaster 4 , dengan cara memanfaatkan pemahaman petugas fisik dan pemerintah desa untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap arti pentingnya plotting, melakukan penambahan pegawai arsip untuk meningkatkan kualitas pengarsipan dan melaksanakan penginputan data plotting di Manado dengan jaringan internet yang lebih stabil.

Saran

1. Berdasarkan hasil penelitian peneliti mengajukan beberapa saran antara lain sebagai berikut:
2. Perlunya koordinasi antara petugas fisik dan petugas yuridis sehingga memudahkan dalam identifikasi bidang tanah dan pengolahan data.
3. Pemerintah desa segera menyelesaikan masalah batas dan kepemilikan bidang tanah, memberikan subsidi silang terkait biaya administrasi, meningkatkan keterlibatan aparat desa dalam pengumpulan data yuridis dan memanfaatkan perkembangan teknologi untuk menjangkau masyarakat
4. Kerjasama antara BPN dengan pemerintah daerah dalam rangka penyediaan dana administrasi pengurusan sertipikat dan memanfaatkan perkembangan teknologi untuk menjangkau masyarakat.
5. Petugas fisik bekerjasama dengan pemerintah desa untuk meningkatkan pemahaman masyarakat serta melakukan penambahan pegawai arsip untuk meningkatkan kualitas pengarsipan.
6. Mencegah konversi lahan yang berlebihan agar tidak terjadi kerusakan ekosistem alam sekitar. Pembangunan yang dilakukan harus melalui analisis dampak lingkungan sebelum dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, P., 1994. Telaah Kualitas Air Bagi Pengelolaan sumber Daya dan Lingkungan Perairan, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.
- Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan Provinsi Sulawesi Utara, 2019. Penentuan Lokasi PTSL Tahun Anggaran 2019, Amurang.
- Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara, 2019. Penentuan Target PTSL Tahun Anggaran 2019, Manado.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, 2019. Jumlah Bidang Tanah Terdaftar, Jakarta.
- Wright, P., 1996. Strategic Management Concepts and Cases, Penerbit Englewood, New York tentang Pendaftaran Tanah.