

PERBANDINGAN EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP MENGGUNAKAN METODE LELANG DENGAN METODE SWAKELOLA

(Studi Kasus Kegiatan PTSL Kabupaten Subang, Jawa Barat Tahun 2018)

M. Gilang Ramadya N, Ir. Achmad Ruchlihadiana T, MM⁽¹⁾, Ir. Hidayat Mustafa⁽²⁾
Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Perencanaan dan Arsitektur, Universitas Winaya Mukti
Jl. Pahlawan No.69, Bandung (022) 2502242
Email : gilangramadya@gmail.com

ABSTRAK

Untuk memberikan kepastian hukum atas tanah atau lahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai badan yang diberi tugas oleh pemerintah melaksanakan beragam program untuk mempercepat pemetaan tanah atau lahan di seluruh Indonesia. Salah satu program yang sedang gencar dilakukan yakni Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Pelaksanaan kegiatan PTSL mencakup seluruh wilayah di Indonesia, program ini di targetkan rampung pada tahun 2025. Pemerintah merangkul pihak ke-3 (swasta) untuk bekerja bersama dengan BPN. Dalam pelaksanaannya, kegiatan PTSL dibagi menjadi 2 metode, yaitu PTSL Metode Swakelola yang dikerjakan oleh ASN dan PTSL Metode Lelang yang dikerjakan oleh SKB, ASK atau pihak ke-3 (swasta).

Masing-masing metode kegiatan pelaksanaan PTSL mempunyai aturan dan kebijakan yang berbeda. Sehingga memiliki kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaannya. Analisis SWOT digunakan untuk menganalisis efektivitas kedua metode pelaksanaan. Ada 6 parameter yang digunakan yaitu pekerja, sarana prasarana, waktu, target, proses pengerjaan dan biaya.

Berdasarkan hasil analisis SWOT, Kedua metode memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Namun mengacu pada parameter yang telah ditentukan, dalam pelaksanaannya PTSL metode Lelang lebih efektif dari PTSL metode Swakelola.

Kata Kunci : PTSL, BPN, Analisi SWOT

ABSTRACT

To provide legal certainty over land, the National Land Agency (BPN) as an agency tasked with the government to carry out various programs to accelerate land mapping across Indonesia. One of the program that is being intensively carried out is Complete Systematical Land Registration (PTSL). The implementation of PTSL activities covers all regions in Indonesia, the program is targeted to be completed in 2025. The government is embracing 3rd party (private) to work together with BPN. In its implementation, PTSL activities are divided into 2 methods, Self Management Method PTSL which is carried out by ASN and Tender Method PTSL which is carried out by SKB, ASK or 3rd parties (private).

Each a method of PTSL implementation have rules and different policies. So it has advantages and disadvantages of in implementation. SWOT analysis is used to analyze the effectiveness of the two implementation methods. There are 6 parameters are used, workers, infrastructure, time, targets, work processes and costs.

Based on the results of the SWOT analysis, both methods have advantages and disadvantages. But reference on the parameter appointed parameters, in the implementation Tender Method PTSL is more effective than the Swakelola Method PTSL.

Keywords : PTSL, BPN, SWOT analysis.

I.1 Latar Belakang

”Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Ketetapan diatas mengandung pengertian bahwa hal-hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Mengingat pentingnya ketetapan kepemilikan atas tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai badan yang diberi kewenangan / tugas melaksanakan/mengatur kegiatan pertanahan negara membuat program unggulan untuk memberi kepastian hukum atas tanah. Badan Pertanahan Nasional telah membuat beberapa program selain program rutin yang terus melayani masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah BPN juga melaksanakan inovasi berbagai program seperti LARASITA (Layanan Jemput Bola), PRONA (Program Nasional), dan lainnya. Untuk memenuhi kebutuhan akan tanah di masyarakat Indonesia agar mendapatkan kepastian hukum lalu dibuat program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dengan program inovasi ini pendaftaran tanah dilaksanakan secara sistematis dan menyeluruh sehingga mempercepat kepastian hukum atas tanah. Di era ini BPN sedang gencar melaksanakan program PSTL melalui kebijakan Pemerintah. Dari tahun 2017 program PTSL ini diadakan Serentak di berbagai wilayah di Indonesia untuk mempercepat melaksanakan pemanfaatan, penetapan hukum hak atas tanah. Hingga saat ini program PTSL masih terus dilakukan melalui BPN. dalam pelaksanaannya BPN menggunakan dua metode yakni Lelang dan Swakelola. Dari kedua metode diatas penulis berencana meneliti "Perbandingan Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menggunakan Metode Lelang Dengan Metode Swakelola”.

I.2 Identifikasi Masalah

Mengingat pentingnya ketetapan kepemilikan atas tanah Badan Pertanahan

Nasional (BPN) sebagai badan yang diberi kewenangan/tugas melaksanakan/ mengatur kegiatan pertanahan negara membuat program unggulan untuk memberi kepastian hukum atas tanah. Di Indonesia terdapat sekitar 126 juta bidang tanah dan saat ini sudah terdaftar sebanyak 51 juta bidang tanah, yang artinya masih ada 75 juta bidang tanah yang belum terdaftar. Jika tidak ada percepatan dibutuhkan waktu lebih dari 100 tahun untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah. Untuk itu dimulai sejak tahun 2017, pemerintah melaksanakan penyertipikatan tanah secara massal melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Melalui PTSL, penyertipikatan tanah seluruh Indonesia dapat dipangkas menjadi hanya 9 tahun saja. Diharapkan pada tahun 2025 seluruh bidang tanah dapat terdaftar dan bersertipikat. Program yang sedang gencar dilaksanakan pemerintah untuk pemetaan tanah yakni PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan dalam pelaksanaannya BPN menggunakan 2 metode yakni Lelang dan Swakelola.

I.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam tugas akhir ini dapat dinyatakan dalam bentuk pertanyaan:

1. Bagaimana Pelaksanaan & Aturan PTSL Metode lelang?
2. Bagaimana Pelaksanaan & Aturan PTSL Metode Swakelola?
3. Metode yang efektif diantara keduanya.

I.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang hendak dicapai melalui tugas akhir ini adalah:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan & Aturan PTSL Metode lelang
2. Untuk mengetahui Pelaksanaan & Aturan PTSL Metode Swakelola
3. Untuk mengetahui perbandingan Efektifitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap metode Lelang dan Swakelola

I.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang telah dikemukakan di atas, maka setelah tugas akhir ini selesai dilakukan dan hasilnya diperoleh, diharapkan memiliki manfaat sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Melalui tugas akhir ini penulis berharap dapat memberikan sumbangsih terhadap

perkembangan keilmuan di bidang Kadastral.

b. Secara Praktis

Mampu memberikan saran metode mana yang lebih efektif Untuk Pelaksanaan PTSL.

II.1 Pendaftaran Tanah

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.

II.2 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Adapun tujuan di wacanakannya program PTSL, antara lain:

1. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik;
2. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan ;
3. Dapat sekaligus diketahui bidang – bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa atau kelurahan;
4. Dapat sekaligus diketahui bidang – bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa atau kelurahan;
5. Persetujuan batas sebelah menyebelah (asas *contradictoir delimitatie*) relatif lebih mudah dilaksanakan;
6. Dapat memperbaiki atau melengkapi peta dasar pendaftaran.

II.3 Metode Lelang

Menurut Peraturan Presiden No.16 tahun 2018 Metode lelang pengadaan barang dan jasa pemerintah mempunyai peran penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional untuk peningkatan pelayanan publik dan pengembangan perekonomian nasional dan

daerah. Untuk mewujudkan pengadaan barang dan jasa pemerintah, perlu pengaturan pengadaan barang dan jasa yang memberikan pemenuhan nilai manfaat yang sebesar-besarnya dan kontribusi dalam peningkatan peran usaha Mikro, usaha kecil, usaha menengah serta pembangunan berkelanjutan. Pengadaan barang dan jasa adalah kegiatan pengadaan barang dan jasa oleh kementerian/lembaga/pemerintah daerah yang dibiayai oleh APBN/APBD yang prosesnya sejak identifikasi kebutuhan, sampai dengan serah terima pekerjaan. kementerian/Lembaga /Pemerintahan daerah menyelenggarakan fungsi layanan pengadaan secara elektronik. Pengadaan Barang/Jasa secara elektronik dengan *E-marketplace* yang menyediakan infrastruktur teknis dan layanan pendukung transaksi bagi kementerian/lembaga/pemerintahan daerah.

II.4 Metode Swakelola

Menurut Peraturan Presiden No.16 tahun 2018 memberi gambaran tentang pengadaan barang dan jasa melalui swakelola adalah cara memperoleh barang dan jasa yang dikerjakan sendiri oleh kementerian/lembaga/pemerintah daerah lain, organisasi kemasyarakatan, atau kelompok masyarakat. Pelaksanaan kegiatan PTSL Swakelola melalui penunjukan dari kantor pertanahan secara langsung yang di sesuaikan anggaran yang ada untuk di tindak lanjuti oleh setiap kantor pertanahan di setiap wilayah.

II.5 Pengertian Efektifitas

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian efektif adalah ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya); dapat membawa hasil; berhasil guna. Berikut ini merupakan definisi efektifitas menurut beberapa ahli, antara lain:

1. Prasetyo Budi Saksono (1984)
Efektifitas adalah seberapa besar tingkat kelekatan output yang dicapai dengan output yang diharapkan dari sejumlah input.
2. Hidayat (1986)
Efektifitas adalah suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas dan waktu) telah tercapai. Dimana semakin besar presentase target yang dicapai, makin tinggi efektifitasnya. Dll.

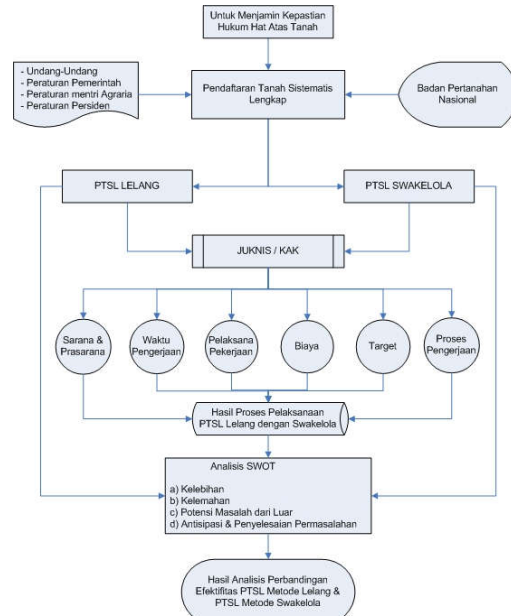
III.1 Metode Penelitian

Metode Penelitian dalam tugas akhir ini dilakukan menggunakan metode analisis SWOT adalah suatu cara menganalisis faktor-faktor internal dan eksternal menjadi langkah-langkah strategis dalam pengoptimalan kinerja yang lebih efektif. Dalam analisis faktor-faktor internal dan eksternal akan ditentukan aspek-aspek yang menjadi kekuatan (*Strengths*), kelemahan (*Weakness*), kesempatan (*Opportunities*), dan yang menjadi ancaman (*Treatment*) sebuah sistem Kerja. Dengan begitu akan dapat ditentukan berbagai kemungkinan alternatif strategi yang dapat dijalankan (*Freddy Rangkti*, 2005:19) Dalam Pengelolaan dan pengembangan suatu aktifitas memerlukan suatu perencanaan strategis, yaitu suatu pola atau struktur sasaran yang saling mendukung dan melengkapi menuju ke arah tujuan yang menyeluruh. Sebagai persiapan perencanaan, agar dapat memilih dan menetapkan strategi dan sasaran sehingga tersusun program atau proyek yang efektif dan efisien maka diperlukan suatu analisis yang tajam. Maksud dari analisis SWOT ini ialah untuk meneliti dan menentukan dalam hal manakah yang lebih efektif "Pelaksanaan PTSL metode Lelang atau PTSL Metode Swakelola" ditinjau dari:

1. Kuat (sehingga dapat dioptimalkan)
2. Lemah (sehingga dapat segera dibenahi)
3. Kesempatan-kesempatan di luar (untuk dimanfaatkan)
4. Ancaman-ancaman dari luar (untuk diantisipasi)

III.2 Kerangka Pemikiran

Ditinjau dari Tujuan PTSL yakni percepatan Pendaftaran dan Pemetaan tanah, pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk pelaksanaan tersebut bisa melalui metode lelang dan metode swakelola. Penulis Mencoba membandingkan metode mana yang lebih efektif dilaksanakan untuk Pelaksanaan PTSL agar menghasilkan produk yang baik dan memenuhi target sesuai waktu yang ditentukan.



Gambar 3.1 Kerangka Berfikir

III.3 Pembatasan Konsep

Dalam penelitian kali ini penulis membatasi penelitian di ruang lingkup pekerjaan Satgas Fisik (Satuan Tugas Fisik) dari awal perencanaan, persiapan, pengukuran sampai pada melengkapi keterangan/atribut informasi bidang yang telah di petakan dalam proses komputerisasi. Mekanisme PTSL yang diterangkan dalam penentuan strategi secara umum seperti gambar di bawah.

III.4 Parameter Efektifitas

Untuk menganalisis efektifitas antara dua metode PTSL penulis mengambil parameter persamaan dasar dan perbedaannya antara PTSL metode swakelola dan PTSL metode lelang dibagi 6 unsur yakni:

1. Sarana dan Prasarana
2. Pelaksana Pekerja
3. Waktu Pengerjaan
4. Proses Pengerjaan
5. Target
6. Biaya

III.5 Data Yang Digunakan

Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data hasil pengukuran kadastral PTSL Subang, Kerangka Acuan Kerja PTSL dan rekap progres pengerjaan disetiap masing-masing metode yang di laksanakan.

IV.1 Variabel Perbandingan Efektifitas

Dalam pelaksanaan pekerjaan PTSL mengacu pada JUKNIS (petunjuk teknis) atau KAK (kerangka acuan kerja). Setiap

metode memiliki aturan nya masing-masing untuk melaksanakan program PTSL ini. Dalam metode PTSL Lelang Alat(sarana) yang dipakai seperti menyediakan 5set total station, 3 GNSS CORS 3 unit, dan lainnya ditentukan oleh aturan yang ada di KAK begitupun dalam pengerjaan PTSL swakelola menggunakan alat yang harus disiapkan mengacu pada keterdesiaan di kantor pemerintahan BPN setempat. SDM/pelaksana pekerja dalam PTSL lelang di tentukan 1 SK, 2 ASK dan lainnya tercantum pada KAK, sedangkan PTSL Swakelola dilaksanakan oleh para ASN yang berada di kantor BPN tersebut. Proser Pengerjaan dalam PTSL metode Lelang dan Swakelola memiliki Persamaan dan Perbedaan. Dalam sisi teknik pengukuran pelaksanaan PTSL metode Lelang atau Swakelola hampir tidak ada perbedaannya, namun dalam pengolahan data setelah Pengukuran dua metode ini berbeda cara pelaksanaan dan sistemnya. Seperti dalam PTSL metode Lelang mengerjakan proses setelah pengukuran lapangan di sediakan tempat khusus salam system *Website* yang bisa diakses yakni <https://skb.atrbpn.go.id/> dan PTSL metode Swakelola mengerjakan proses setelah pengukuran di *Website* <https://ptsl.atrbpn.go.id/> yang telah disediakan. Waktu Pelaksanaan Pekerjaannya pun memiliki perbedaan diantara keduanya, dalam PTSL metode Lelang diberi waktu 156 hari kerja atau 180 hari kalender. PTSL metode Swakelola diberi waktu yang berbeda dalam dengan PTSL metode Lelang yakni 1 tahun anggaran. Tahun 2018 BPN kabupaten Subang diberi amanah/tugas 50.000 Bidang Tanah(BT) terpetakan/terdaftar yang di bagi 30.000 BT dikerjakan Oleh PTSL Metode Lelang(pihak ke-3) dan 20.000 BT dikerjakan dengan Metode Swakelola (ASN). Biaya anggaran yang disediakan dalam pelaksanaan PTSL kedua metode ini pasti berbeda. Bahasan ini yang menjadikan dari setiap dua pelaksanaan ini mempunyai kelebihan dan kekurangan.

IV.2 Analisis SWOT PTSL Metode Swakelola

A. Menurut Pandangan Pemerintah/ Owner

1. Kekuatan/*Strength* PTSL metode Swakelola

- a. Kepercayaan Lebih pada Masyarakat bila yang melaksanakan pelaksanaan/ pengukuran oleh petugas BPN.
 - b. Dari segi biaya anggaran harga perbidangnya Rp.99.900 (harga daerah jawa) bisa dikatakan lebih hemat dari metode PTSL lelang.
 - c. Dari segi proses data PTSL metode Swakelola dalam kualitas datanya lebih baik jika yang mengerjakannya ASN.
2. Kelemahan/Weaknes PTSL metode Swakelola
- a. Pelaksana Pekerjaan yang terbatas, tidak berimbang dengan target yang diberikan.
 - b. Kegiatan PTSL metode Swakelola tahun 2018 di kabupaten Subang diberi amanah 20.000 bidang tanah lebih sedikit di banding PTSL metode Lelang.
 - c. Dari segi waktu PTSL metode Swakelola lebih lama dalam pengerjaannya.
3. Peluang (*Opportunities*) PTSL Metode Swakelola
- a. Meningkatkan kepercayaan masyarakat atas pemerintah karena membantu mempermudah pembuatan sertifikat tanah.
 - b. Membantu Perekonomian Masyarakat karena adanya sertifikat tanah.
 - c. Ketika semua masyarakat kooperatif dalam hal penunjukan batas tanah bisa mengurangi konflik sengketa tanah/lahan.
 - d. Hasil dari kegiatan PTSL ini yakni Mempercepat kegitanan pemetaan tanah/ lahan.
4. Ancaman (*Threat*) PTSL metode Swakelola
- a. Jika menejemen *Quality Control* yang buruk menyebabkan peningkatan konflik sengketa tanah.
 - b. Membengkaknya Anggaran kementrian ATR/BPN karena gaji ASN yang dibayarkan tiap bulannya, dikeluarkan juga anggaran biaya untuk kegiaan PTSL.

PANDANGAN PEMERINTAH

	Kelebihan (Strength)	Kelemahan (Weakness)
Internal	1. Kepuasan Lelah Dan Masyarakat 2. Biaya Operasional Lebih Rendah	1. SDM Terbatas 2. Kualitas Lelah-Sakit
Eksternal	3. Bisa Dikerjakan ASN, Realisasi Dan Lelah-Baik	3. Waktu Lebih Lama
Opportunity (Peluang)	1. Kepuasan Lelah Dan Masyarakat Dengan Membantu untuk Efisiensi Sebagai Pegawai Yang Berprestasi 2. Bisa Dikerjakan Yang Berprestasi dan Membantu Masyarakat 3. Membantu Efisiensi Bagi Lelah-Baik dan Cost-Minimasi Masyarakat 4. Meningkatkan Efisiensi Waktu Yang Lebih-Lama Yang Berprestasi dan Membantu Masyarakat	1. Membantu Sebagai Pegawai Baru Untuk Meningkatkan Efisiensi SDM dalam Pelaksanaan Kegiatan PTSL 2. Membantu Efisiensi Bagi Lelah-Baik dan Cost-Minimasi Masyarakat 3. Meningkatkan Efisiensi Waktu Yang Lebih-Lama Yang Berprestasi dan Membantu Masyarakat
Threat (Ancaman)	1. Meningkatkan Efisiensi Untuk Membantu Dan Yang Baik agar Meningkatkan Efisiensi Lelah/Target 2. Meningkatkan Anggaran Efisiensi ASN/PTSL	1. Menambah SDM/PTSL Untuk Meningkatkan kegiatan PTSL 2. Waktu Yang Dibutuhkan Diutamakan Dengan Target Yang Berprestasi agar Meningkatkan Lelah Yang Berkualitas

Tabel 4.3 Tabel Matriks SWOT Analisis PTSL Metode Swakelola (Sudut Pandang Pemerintah)

B. Menurut Pandangan Pelaksana

1. Kekuatan/Strength PTSL metode Swakelola

- Dalam proses pelaksanaannya kendali Penuh atas pelaksanaan pekerjaan dalam ruang lingkup kantor dan orang yang sama dalam beberapa tahun.
- Dari segi waktu pengerjaan PTSL Swakelola diberi waktu 1 tahun lebih lama dari PTSL Lelang.
- ASN memiliki akses langsung pada KKP dalam proses pengerjaannya.
- Target yang diamanahkan dalam pelaksanaan PTSL Swakelola 2018 Kab. Subang lebih sedikit dibanding target PTSL Lelang.

2. Kelemahan/Weaknes PTSL metode Swakelola

- Di kantor pertanahan Kab. Subang kegiatan PTSL tidak dilengkapi peralatan yang memadai.
- Keterbatasan petugas pelaksanaan PTSL metode Swakelola yang dikerjakan oleh para ASN.
- Karena terbatasnya SDM sering terjadinya rangkap pekerjaan dalam proses pelaksanaannya.

3. Peluang (Opportunities) PTSL Metode Swakelola

- Meningkatkan Kepercayaan Masyarakat atas Badan Pertanahan Nasional.
- Masyarakat menyambut dengan baik dalam pelaksanaan kegiatan PTSL oleh para petugas ASN
- Karena waktu yang diberikan 1 tahun, rencana dalam pengukuran bisa dilakukan di musim kemarau.

4. Ancaman (Threat) PTSL metode Swakelola

- Kegiatan rutin (Non-PTSL) menghambat pekerjaan PTSL

- Banyaknya kegiatan kantor pertanahan yang dilaksanakan secara bersamaan.
- Ketidaksiapan desa dan masyarakat yang telah ditentukan untuk mengikuti kegiatan PTSL.
- Terjadinya pungli dalam pelaksanaannya.
- Bila masyarakat dan aparat desa yang mendampingi kegiatan PTSL tidak Kooperatif menghambat proses kegiatan PTSL.

PANDANGAN PELAKSANA

	Kelebihan (Strength)	Kelemahan (Weakness)
Internal	1. Waktu lebih lama 2. Menambah akses langsung KKP	1. SDM terbatas 2. Peralatan terbatas
Eksternal	3. Target yang diberikan sedikit	3. Target yang diberikan sedikit
Opportunity (Peluang)	1. Efisiensi yang lebih dan masyarakat dan waktu yang lama yang membantu untuk meningkatkan kegiatan 2. Lokasi yang relatif dekat dan mudah yang membantu pelaksanaan kegiatan pengukuran di lapangan 3. Lokasi pengukuran yang relatif dekat 4. Waktu yang diberikan sedikit	1. Membantu masyarakat dan biaya yang relatif murah dalam kegiatan untuk meningkatkan SDM 2. Meningkatkan efisiensi waktu dan biaya yang membantu pelaksanaan kegiatan pengukuran dengan cepat dan baik 3. Meningkatkan efisiensi waktu dan biaya yang membantu pelaksanaan kegiatan pengukuran dengan cepat dan baik 4. Meningkatkan efisiensi waktu dan biaya yang membantu pelaksanaan kegiatan pengukuran dengan cepat dan baik
Threat (Ancaman)	1. Kegiatan rutin (Non-PTSL) menghambat pekerjaan PTSL 2. Keterbatasan Dana/Kelelahan yang tidak bisa bekerja untuk pelaksanaan kegiatan PTSL 3. Menambah pagu	1. Meningkatkan anggaran pelaksanaan PTSL dengan 1/3 PTSL dan anggaran waktu kerja lebih lama kegiatan tidak bersamaan 2. Efisiensi untuk tidak terbelah antara kegiatan lain kegiatan yang berlangsung 3. Efisiensi untuk tidak terbelah antara kegiatan lain kegiatan yang berlangsung

Tabel 4.4 Tabel Matriks SWOT Analisis PTSL Metode Swakelola (Sudut Pandang Pelaksana)

IV.3 Analisis SWOT PTSL Metode Lelang

A. Menurut Pandangan Pemerintah/ Owner

1. Kekuatan/Strength PTSL metode Lelang

- Waktu Pelaksanaan pekerjaan lebih singkat sehingga hasil yang ditargetkan lebih cepat didapat.
- Kegiatan PTSL metode Lelang tahun 2018 di Kab.Subang diberi target 30.000 bidang tanah lebih besar dari metode Swakelola.
- Anggaran pagu telah ditentukan bisa berkurang ketika proses lelang berlangsung, dan ada pajak yang dibayarkan pelaksana pekerjaan PTSL lelang.

2. Kelemahan/Weaknes PTSL metode Lelang

- Dari segi biaya anggaran harga pagu perbidangnya Rp.180.000,- / bidang (harga daerah jawa) bisa dikatakan lebih dari metode PTSL Metode Swakelola
- Untuk membangun kualitas pekerjaan yang baik dan mempercepat terselesaikan kegiatan harus diadakannya pelatihan/ujian untuk meningkatkan SDM yang mempunyai dan banyak.
- Ketika sistem lelang berprinsip yang lebih murah yang memang akan memicu terjadinya mendapatkan mitra yang kurang berpengalaman.

3. Peluang (*Opportunities*) PTSL Metode Lelang
 - a. Bertambahnya sumber daya manusia (SDM) dari bidang kadastral karena kegiatan PTSL ini dan juga seringnya dilaksanakan seleksi ujian untuk kompetensi dibidangnya.
 - b. Selain di kerjakan oleh para ASN dibantu juga oleh pihak ke-3 sehingga mempercepat pelaksanaan kegiatan pemetaan/pendaftaran tanah/lahan.
 - c. Kemajuan teknologi yang diimbangi pengetahuan pelaksana Pekerja PTSL lelang.
 - d. Dari kegiatan PTSL ini meningkatkan kepercayaan masyarakat atas pemerintah karena membantu pembuatan sertifikat tanah.
4. Ancaman (*Threat*) PTSL metode Lelang
 - a. Tidak bertanggungjawabnya pemena-ang lelang atas pekerjaan yang telah diberikan.
 - b. Ketidak siapan desa yang telah ditentukan untuk kegiatan PTSL.

2. Kelemahan/Weaknes PTSL metode Lelang
 - a. Biaya pagu yang di anggarkan termasuk penyediaan alat, basecamp dan melengkapi SDM untuk pelaksanaanya. Semua itu membutuhkan modal yang besar.
 - b. *Quality control* yang tidak sesuai Prosedur dalam JUKNIS/KAK.
 - c. Waktu pelaksanaan pekerjaan lebih singkat untuk pelaksanaan kegiatan.
 - d. Dalam segi target PTSL metode Lelang diberikan 30.000 bidang tanah lebih banyak dari metode Swakelola.
3. Peluang (*Opportunities*) PTSL Metode Lelang
 - a. PTSL Kab. Subang pada tahun 2018 di tunjuk daerah Kec. Patokbeusi sebagai area pelaksanaan. Lokasi relative datar dan banyak area persawahan.
 - b. Waktu pelaksanaannya dimulai bulan maret hingga September. Dalam bulan-bulan musim kemarau.
 - c. Masyarakat menyambut baik kegiatan PTSL di daerahnya dan Aparan desa Kooperatif dalam membantu mensukseskan kegiatan.
4. Ancaman (*Threat*) PTSL metode Lelang
 - a. Keterbatasan Pengetahuan pelaksana lapangan dalam menghadapi persoalan yang ditemui dilapangan.
 - b. Aparatur desa/kelurahan yang kurang kooperatif membantu mensukseskan kegiatan PTSL di daerahnya.
 - c. Birokrasi didaerah lokasi yang membutuhkan dana dan menyulitkan dalam pelaksanaanya.

PANDANGAN PEMERINTAH

	Kelebihan (Strength)	Kekurangan (Weakness)
Internal	1. Waktu Lelang Singkat 2. Hasil Deras Kuantitas Lebih Banyak 3. Adanya Biaya Cetak Balik	1. Biaya Yang Besar 2. Biaya Tidak Menghasilkan Fasilitas/Output untuk Meningkatkan SDM Yang Menghasilkan dan Baik 3. Menara Mendapatkan Mera Kerja Yang Tidak Berpenghasilan (Gaji) yang memang yang Paling Murah
Eksternal	1. Bertambahnya SDM Didukung Eksternal 2. Meningkatkan Persepsi Tanah/Lahan Secara Darat 3. Kemajuan Teknologi Didukung Eksternal	1. Bertambahnya SDM didukung Eksternal Menyakit Hasil Yang Baik dan Anggaran Besar Yang Dibutuhkan 2. Apat Kemajuan Teknologi Berjalan Dengan Lantar Haras Sehingga dengan Menghasilkan kualitas SDM 3. Mengetahuinya Secara Aspek Ketika Menentukan Mera Kerja dalam Kegiatan PTSL Lelang
Opportunitas (Peluang)	1. Bertambahnya SDM Didukung Eksternal 2. Meningkatkan Persepsi Tanah/Lahan Secara Darat 3. Kemajuan Teknologi Didukung Eksternal	1. Bertambahnya SDM didukung Eksternal Menyakit Hasil Yang Baik dan Anggaran Besar Yang Dibutuhkan 2. Apat Kemajuan Teknologi Berjalan Dengan Lantar Haras Sehingga dengan Menghasilkan kualitas SDM 3. Mengetahuinya Secara Aspek Ketika Menentukan Mera Kerja dalam Kegiatan PTSL Lelang
Threat (Ancaman)	1. Tidak Bertanggungjawabnya Penerang Lelang atas Tugas Yang Diberikan 2. Ketidaksiapan Desa Yang Tidak Dapat	1. Mengetahuinya Secara Aspek Ketika Menentukan Mera Kerja dalam Kegiatan PTSL 2. Kevakarian Dengan Baik Dengan Berbagai Pihak Yang Tidak dalam Kegiatan PTSL

Tabel 4.5 Tabel Matriks SWOT Analisis PTSL Metode Lelang (Sudut Pandang Pemerintah)

B. Menurut Pandangan Pelaksana

1. Kekuatan/Strength PTSL metode Lelang
 - a. Biaya pagu yang dianggarkan lebih besar dari swakelola menjadi kekuatan untuk mengatur dan melaksanakan kegiatan PTSL dengan kekuatan materi untuk kelancaran kegiatan.
 - b. Owner menentukan banyaknya SDM yang harus di sediakan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL sehingga mencukupi.
 - c. Peralatan yang cukup untuk pelaksanaan kegiatan PTSL karena ditentukan dalam JUKNIS/KAK.
 - d. Dalam pelaksanaannya tidak ada rangkap pekerjaan sehingga fokus dalam kegiatan PTSL.

PANDANGAN PELAKSANA

	Kelebihan (Strength)	Kekurangan (Weakness)
Internal	1. Biaya Anggaran Pagu Cukup Besar 2. SDM Cukup/Memenuhi Syarat 3. Peralatan Cukup/Memenuhi Syarat 4. Tidak Ada Rangkap Pekerjaan	1. Mohal Yang Besar 2. Quality Control Yang Lupa 3. Waktu Yang Dibutuhkan Lebih Singkat 4. Target Yang Dibutuhkan Lebih Banyak
Eksternal	1. Bertambahnya SDM Didukung Eksternal 2. Meningkatkan Persepsi Tanah/Lahan Secara Darat 3. Kemajuan Teknologi Didukung Eksternal	1. Bertambahnya SDM didukung Eksternal Menyakit Hasil Yang Baik dan Anggaran Besar Yang Dibutuhkan 2. Apat Kemajuan Teknologi Berjalan Dengan Lantar Haras Sehingga dengan Menghasilkan kualitas SDM 3. Mengetahuinya Secara Aspek Ketika Menentukan Mera Kerja dalam Kegiatan PTSL Lelang
Opportunitas (Peluang)	1. Bertambahnya SDM Didukung Eksternal 2. Meningkatkan Persepsi Tanah/Lahan Secara Darat 3. Kemajuan Teknologi Didukung Eksternal	1. Bertambahnya SDM didukung Eksternal Menyakit Hasil Yang Baik dan Anggaran Besar Yang Dibutuhkan 2. Apat Kemajuan Teknologi Berjalan Dengan Lantar Haras Sehingga dengan Menghasilkan kualitas SDM 3. Mengetahuinya Secara Aspek Ketika Menentukan Mera Kerja dalam Kegiatan PTSL Lelang
Threat (Ancaman)	1. Tidak Bertanggungjawabnya Penerang Lelang atas Tugas Yang Diberikan 2. Ketidaksiapan Desa Yang Tidak Dapat	1. Mengetahuinya Secara Aspek Ketika Menentukan Mera Kerja dalam Kegiatan PTSL 2. Kevakarian Dengan Baik Dengan Berbagai Pihak Yang Tidak dalam Kegiatan PTSL

Tabel 4.6 Tabel Matriks SWOT Analisis PTSL Metode Lelang (Sudut Pandang Pelaksana)

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil perbandingan efektifitas dari kedua Metode Pelaksanaan PTSL yang ada Berikut Kesimpulan yang dikatikan pada 6 unsur Variabel yakni:

1. Pelaksanaan dan aturan PTSL metode lelang dalam hal bahan primer/data awal yang di berikan sama. Sarana prasarana standarisasi untuk pelaksanaan PTSL lelang ditentukan dalam spesifikasi teknis penjanjian awal. dalam sarana prasarana ini ketentuan bersifat minimal dan bisa ditambahkan sewaktu waktu sesuai kebutuhan. Pelaksana dalam PTSL metode Lelang 2018 di tentukan dengan spesifikasi dengan rincian seperti 1 SKB dan 2 ASKB dan lainnya. Waktu yang diberikan untuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap metode Lelang dilaksanakan sejak bulan february sampai dengan agustus atau selama 156 hari kerja atau 180 hari kalender. Wilayah Kajian penelitian ini yakni di Kabupaten Subang PTSL tahun anggaran 2018. Tahun 2018 BPN kabupaten Subang diberi amanah/tugas 50.000 Bidang Tanah(BT) terpetakan/terdaftar yang di bagi 30.000 BT dikerjakan Oleh PTSL Metode Lelang(pihak ke-3). Secara umum dalam pelaksanaan Pekerjaan PTSL metode Lelang yang tercantum dalam KAK atau juknis.
2. Pelaksanaan dan aturan PTSL metode Swakelola dalam hal bahan primer/data awal yang di berikan sama. Sarana yang disediakan PTSL metode Swakelola tak ada standarisasi alat yang harus disediakan secara kualitas/ kuantitas. Pelaksana PTSL swakelola di Kab. Subang yakni ASN/pegawai BPN Kab.Subang. Waktu yang diberikan untuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Metode Swakelola bias dilaksanakan dari awal tahun di bulan januari hingga akhir tahun di bulan desember atau satu tahun anggaran. Target yang ditentukan PTSL Kab. Subang 2018 20.000 BT dikerjakan dengan Metode Swakelola (ASN). Dalam hal proses pelaksanaan sama halnya dengan KAK dan JUKNIS. Dalam segi biaya PTSL Metode Lelang diberi anggaran Rp. 99.000,- / bidang.
3. Awal pembentukan PTSL metode Lelang yakni karena kekurangannya SDM ASN di Badan Pertanahan Nasional yang akhirnya pekerjaan di bagi dengan pihak ke-3 untuk menunjang skala yang besar dalam waktu yang singkat. Dengan

program PTSL pemetaan bidang tanah seluruh Indonesia ditargetkan bisa rampung pada tahun 2025. Dengan kata lain terpenuhinya SDM menjadi faktor utama kegiatan PTSL berlangsung efektif. Dan pendapat penulis Metode pelaksanaan PTSL yang lebih Efektif yakni PTSL metode lelang, meski dalam kedua metode tersebut memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Dari keduanya menghasilkan tujuan yang sama yakni pemetaan / pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap. Pelaksanaan pekerjaan PTSL ini pada dasarnya melibatkan banyak kepentingan dan orang yang terlibat didalamnya.

V.2 Saran

Masih banyaknya kekurangan pada penelitian ini, oleh karena itu beberapa saran diharapkan dapat digunakan untuk penelitian lebih lanjut, agar didapatkan hasil yang lebih baik, dan Perumusan system kerja PTSL yang lebih lanjut untuk menuju pemetaan seluruh bidang Tanah se Indonesia di tahun 2025, yaitu :

1. Perlu kajian yang lebih mendalam bertujuan menyempurnakan strategi pelaksanaan pekerjaan PTSL ini untuk mengantisipasi setiap kelemahan dan ancaman dari setiap Metode Pelaksanaan PTSL.
2. Untuk mengantisipasi kelemahan, kesalahan dan ancaman dalam pengerjaan PTSL ini. Perlu membuat forum diskusi dari berbagai ahli dan pemangku kebijakan yang belajar dari pelaksanaan PTSL dari tahun ketahun menuju PTSL lebih baik ditahun depan.
3. Merancang secara teknis untuk hasil pengukuran lebih memiliki kualitas agar masyarakat termudahkan dan pemerintah khususnya mempunyai peta dasar yang detail dengan skala besar untuk merumuskan berbagai kebijakannya.
4. Melaksanakan seleksi para calon ASN, SKB atau ASKB yang memang mempunyai dasar keilmuaan yang linier sesuai kebutuhannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Strategi Penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.
<https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/strategi-penyelesaian-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap-77495>. Diakses pada 2 Mei 2019.
- Inovasi Layanan Pertanahan.
<https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Inovasi>. Diakses Pada 2 Mei 2019.
- Sejarah Badan Pertanahan Nasional.
<https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sejarah>. Diakses Pada 28 April 2019.
- Kementrian ATR/BPN RI. 2018. "Panduan PTSL KJSKB 2018". Jakarta. Pusat Data dan Informasi Pertanahan & LP2B.
- Kementrian ATR/BPN RI. 2018. "*User Manual* Aplikasi PTSL 2018". Jakarta. Pusat Data dan Informasi Pertanahan & LP2B.
- Miharnanto ST. 2018 "Laporan Awal PTSL Subang 1" Subang. PT. Marga Nusantara Persada.
- Miharnanto ST. 2018 "Laporan akhir PTSL Subang 1" Subang. PT. Marga Nusantara Persada.
- Program Studi Non Reg Administrasi Negara. 2013. "Perbandingan Analisa Swot Antara Lembaga Pemerintah Dan Perusahaan (Swasta) Pt Pos Dan Tiki(Jne). Surakarta. Universitas Sebelas Maret.
- A.P. Parlindungan, "Pendaftaran Tanah di Indonesia".Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm 17.
- "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah".
<https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Peraturan-Pemerintah/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-1081>. Diakses pada 14 Juni 2019.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 100 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa.
- Kementrian ATR/BPN RI. 2018. "Spesifikasi Teknik Pengukuran dan Pemetaan Kadastral". Jakarta. Pusat Data dan Informasi Pertanahan & LP2B.
- Kementrian ATR/BPN RI. 2018. "Kerangka Acuan Kerja". Subang. Kantor Pertanahan Kabupaten Subang Provinsi Jawa Barat.