

EVALUASI PROGRAM LAYANAN PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN DALAM MENDUKUNG ONLINE SINGLE SUBMISSION (OSS)

Tonni Seto Soekemi

Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia
Email: tonni.seto@gmail.com

Abstrak

Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (PP24/2018) yang dikenal dengan istilah OSS (Online Single Submission) untuk menciptakan iklim kegiatan berusaha dan penanaman modal yang lebih sehat, mudah dan kondusif serta untuk meningkatkan indeks kemudahan berusaha (Ease of Doing Business/EoDB) di Indonesia. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), kebijakan OSS diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (PP5/2021), yang disebut dengan istilah OSS-Risk Based Approach (OSS-RBA). Penelitian ini mengevaluasi pelaksanaan layanan PTP di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan usulan strategi untuk mengoptimalkan layanan PTP dalam mendukung penyelenggaraan perizinan berusaha melalui sistem OSS. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif, menggunakan pendekatan Context, Input, Process, and Product (CIPP) Evaluation Model dan Analisa SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Layanan PTP sudah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. walaupun masih terdapat beberapa hal yang harus diperbaiki dan dikembangkan.

Kata Kunci: EoDB; pertimbangan teknis; kebijakan pertanahan; OSS; perizinan berusaha; CIPP, SWOT

Abstract

The government issued Government Regulation Number 24 of 2018 concerning Electronically Integrated Business Licensing Services (PP24/2018) known as OSS (Online Single Submission) to create a healthier, easier and more conducive business and investment climate and to increase the ease index. (Ease of Doing Business/EoDB) in Indonesia. Since the enactment of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation (UUCK), the OSS policy has been updated through Government Regulation Number 5 of 2021 concerning Risk-Based Business Licensing (PP5/2021), which is referred to as the OSS-Risk Based Approach (OSS-RBA). This study evaluates the implementation of PTP services at the Tangerang Regency Land Office and proposed strategies to optimize PTP services in supporting the implementation of business licensing through the OSS system. The research method used is descriptive analysis, using the Context, Input, Process, and

Product (CIPP) Evaluation Model and SWOT analysis approach. The results of the study show that PTP services have been running in accordance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 12 of 2021 concerning Land Technical Considerations. although there are still some things that need to be improved and developed.

Keywords: *EoDB; technical considerations; land policy; OSS; business license; CIPP, SWOT*

Pendahuluan

Seiring dengan perkembangan yang terjadi pada era globalisasi saat ini, Indonesia turut melakukan pembaharuan dalam sistem tata kelola pemerintahannya. Hal tersebut guna memberikan pelayanan yang baik, cepat, dan mudah kepada masyarakat umum. Dalam upaya untuk mencapai hal itu, maka diperlukan implementasi prinsip-prinsip dari good governance. Menurut (Putra, 2018), konsep good governance merupakan suatu landasan dasar dalam demokrasi modern yang mengutamakan prinsip akuntabilitas, transparansi, serta melibatkan masyarakat untuk berpartisipasi. Lanjut (Arisaputra, 2013), mendefinisikan bahwa good governance bertujuan untuk memberikan layanan publik secara efisien.

Menurut pendapat yang dikemukakan oleh (Zubaedi, 2016), mendefinisikan pelayanan publik sebagai suatu kepercayaan yang digenggam oleh masyarakat. Hal tersebut dapat dipahami bahwa pelayanan publik berkaitan dengan etika sebagai acuan utama, sehingga dapat mewujudkan pemerintah yang adil dan bertanggung jawab. Pelayanan publik meliputi segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan publik dan pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Metode Penelitian

Menurut (Somantri, 2014), mengemukakan bahwa format desain penelitian kualitatif terbagi menjadi tiga model, yakni format deskriptif, format verifikatif, dan format grounded research. Dari keseluruhan format tersebut memiliki ciri dan karakteristik tertentu, sehingga tidak sama antara satu dengan lainnya. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan dengan desain deskriptif. Metode tersebut dapat memberikan representasi tentang individu maupun sekelompok orang berkaitan dengan gejala dan peristiwa yang terjadi (Zellatifanny & Mudjiyanto, 2018).

Hal tersebut diperkuat melalui pernyataan dari (Sidiq et al., 2019), yang mengemukakan bahwa teori dalam penelitian kualitatif tidak hanya bertujuan untuk membuktikan, melainkan dapat dikembangkan melalui data-data yang dibutuhkan. Lanjut menurut (Arifin, 2018), metode penelitian kualitatif lebih mudah menyesuaikan dengan keadaan dan lebih responsif tentang perubahan nilai atau data yang terdapat di lapangan. Dengan demikian, metode penelitian kualitatif akan menghasilkan data

deskriptif berupa lisan atau kata-kata tertulis melalui keadaan yang sedang dilakukan terhadap individu atau sekelompok orang

Hasil dan Pembahasan

Dalam proses permohonan PTP melalui OSS terdapat kendala dalam integrasi sistem dari masing-masing bidang teknis. OSS RBA pada tataran ideal akan mengintegrasikan pelayanan perizinan berbasis digital sektoral. Misalnya, pelayanan persetujuan bangunan gedung dilakukan melalui SIMBG, persetujuan kesesuaian pemanfaatan ruang diperoleh melalui Gistaru, dan proses mendapatkan persetujuan kelayakan lingkungan dilakukan pada Amdalnet. Pada praktiknya, sistem-sistem sektoral tersebut masih dalam proses pengintegrasian sehingga business process perizinan tersebut masih terpisah pisah. Selanjutnya narasumber juga mengatakan:

“Kemarin ada yang sempat lama, kebetulan permohonan KKPR PMA (Penanaman Modal Asing, Red). PMA itu kan validasinya harus dari pusat. Kami tunggu-tunggu kok validasinya enggak turun-turun, tapi ternyata akhirnya keluar PKKPR oleh pusat (Ditjen Tata Ruang Kementerian ATR/BPN) setelah PT tersebut menghubungi langsung pusat (Kementerian ATR/BPN, Red). Saya tunggu-tunggu notifikasi kok enggak ada, tinggal ada satu permohonan (yang belum keluar, red) yang PMA itu. Kan PMA harus dari pusat validasinya. Kemudian dari pusat juga mengatakan ke PT tetap ke kantor pertanahan (Kab. Tangerang, red) bikin pertimbangan teknisnya untuk kebijakan, supaya lebih detail untuk proses sertifikasinya. Sebelumnya saya koordinasi dengan tata ruang Kabupaten Tangerang, kata mereka ini mah harus validasi dari pusat, akhirnya kami menunggu saja. Kan logikanya (aturan, red) kalau tidak ada notifikasi atau validasi, kami belum bisa bekerja. Akhirnya kami koordinasi dengan pusat”.

Pemohon layanan PTP dalam rangka penerbitan PKKPR berusaha tidak dapat langsung dilayani ketika yang bersangkutan langsung datang ke Kantor Pertanahan dengan membawa berkas permohonan. Karena data yang diinput oleh pemohon melalui sistem OSS terlebih dahulu harus melewati proses validasi syarat permohonan PKKPR. Hal ini dirasakan cukup menyulitkan dan menghambat proses layanan bila dibandingkan dengan Layanan PTP Dalam rangka Izin Lokasi pada era sistem OSS 1.1. Selain itu juga narasumber lainnya mengatakan:

“Hambatannya juga ada dijumpai di masyarakat, saat mulai online ini kan jadi ada masyarakat yang merasa lebih sulit, ada yang merasa lebih gampang. Karena kan semua persyaratannya harus dipenuhi, kadang masyarakat bingung harus ada ini itu padahal semua sudah tertera dipersyaratan. Jadinya dianggap berbelit ini itu, padahal memang sudah itu SOP nya”.

Dari hasil wawancara yang dilakukan dapat diketahui hambatan bukan hanya dari tim teknis, yang memiliki hambatan tetapi juga terdapat pada masyarakat yang akan melakukan permohonan tetapi tidak melengkapi persyaratan dan akan menganggap prosedur yang diberikan berbelit padahal semua persyaratan sudah terdapat pada standar operasional prosedur (SOP) yang ada.

Menurut narasumber dari kalangan masyarakat, mengatakan:

“Sekarang sudah online ini masih bingung ya. Tapi karena tadi sudah dijelaskan sama front office ya mudah-mudahan bisa saya kerjakan di rumah. Sebenarnya disini juga masih bisa dibantu mereka tetapi karena masih ada yang kurang mungkin saya akan mengerjakannya di rumah saja. Salahnya saya baru tau informasi ini saat datang kesini, tidak ada mendengar sebelumnya sistemnya sudah begini dari manapun”

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden dari kalangan masyarakat atau kuasanya bahwa masih kurang mendapat informasi dengan pengurusan perizinan secara online saat ini. Setelah datang langsung baru mengetahui tentang perizinan yang dapat dilakukan harus secara online.

1. Evaluasi Produk

Tujuan dari evaluasi produk adalah untuk mengukur, menafsirkan, dan menilai suatu hasil. Dalam melakukan evaluasi produk, evaluator harus menilai hasil yang diinginkan dan tidak diinginkan dan hasil positif dan negatif. Evaluator harus mengumpulkan dan menganalisis penilaian stakeholders terhadap program. Akhirnya, evaluasi produk harus biasanya melihat hasil dari beberapa titik pandang: secara keseluruhan, untuk subkelompok, dan kadang-kadang untuk individu. Evaluasi dapat juga bertujuan mengumpulkan deskripsi dan penilaian terhadap iuran (outcome) dan menghubungkan itu semua dengan objektif, konteks, input, dan proses serta untuk menginterpretasikan kelayakan dan keberhargaan program. Oleh karena itu peneliti melakukan wawancara dan observasi mengenai pencapaian dan dampak yang terdapat pada layanan pertimbangan teknis pertanahan, Terkait pencapaian layanan PTP, narasumber mengatakan:

“Layanan PTP adalah layanan kepada masyarakat yang jumlahnya tidak dapat ditetapkan secara pasti, karena tergantung dengan jumlah permohonan layanan dari masyarakat namun dapat diprediksi dari tren layanan tahun sebelumnya. Sehingga dalam realisasinya terkadang tidak memenuhi target. Sebagai contoh pada tahun 2021 utk layanan PTP untuk izin lokasi kami menargetkan 125 layanan dengan jumlah anggaran Rp. 166.875.000 dan target layanan PTP untuk izin perubahan penggunaan tanah sebanyak 125 layanan dengan anggaran sebesar Rp. 35.000.000. Namun dalam realisasinya layanan PTP untuk izin lokasi 94 layanan (75,2%) dan realisasi layanan PTP untuk izin perubahan penggunaan tanah 163 layanan (130,4%). Jika ditotal secara keseluruhan layanan pertimbangan teknis pertanahan diatas target yaitu sebesar 257 layanan dari target 250 layanan”.

Berdasarkan hasil wawancara kepada informan tentang pencapaian, saat ini hasil yang diharapkan dalam peningkatan kualitas dan kuantitas pelayanan kepada masyarakat sudah mencapai target yang diharapkan. Berdasarkan laporan kinerja kantor pertanahan Kabupaten Tangerang tahun 2021 dapat dilihat capaian realisasi fisik kegiatan layanan PTP tahun 2021 seperti pada gambar 17, yaitu realisasi fisik layanan PTP untuk izin lokasi sebanyak 94 layanan (75,2%) dari target layanan sebesar 125 layanan, sedangkan realisasi fisik layanan PTP untuk izin perubahan penggunaan tanah 163 layanan (130,4%) dari target layanan sebesar 125 layanan.

Evaluasi Program Layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Mendukung Online Single Submission (OSS)

Jika ditotal secara keseluruhan layanan pertimbangan teknis pertanahan diatas target yaitu sebesar 257 layanan dari target 250 layanan.

Adanya perbedaan target dan realisasi tersebut dapat dimaklumi karena layanan PTP merupakan layanan kepada masyarakat yang jumlahnya tidak dapat ditetapkan secara pasti, karena tergantung dengan jumlah permohonan layanan dari masyarakat. Target layanan mengacu pada renstra dan tren jumlah layanan tahun sebelumnya, pada tahun 2021 ditargetkan 125 layanan PTP untuk izin lokasi dan 125 layanan PTP untuk ijin perubahan penggunaan tanah.

Laporan Kinerja (LKj) 2021
Kantor Pertanahan Kab. Tangerang



No.	Sasaran Kegiatan	Indikator Kinerja Kegiatan/Rincian Output	Tahun 2020			Tahun 2021		
			Target Fisik	Realisasi Fisik	Capaian Kinerja (%)	Target Fisik	Realisasi Fisik	Capaian Kinerja (%)
7.	Kegiatan Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah	1 Jumlah Data dan Informasi Spasial yang Berbasis Wilayah dalam rangka Menunjang Penyelenggaraan Reforma Agraria	220 Data	-		250 Data	-	
	I. Sasaran Kegiatan Terwujudnya Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah yang Optimal dan Berkelanjutan	Layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Ijin Lokasi	220 Bidang	195 Bidang	88,64%	125 Layanan	94 Layanan	75,20%
		Layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Ijin Perubahan Penggunaan Tanah				125 Layanan	163 Layanan	130,40%

Gambar 1
Capaian realisasi layanan PTP tahun 2021 dan 2020

Selain itu narasumber juga mengatakan:

“Laporan realisasi keuangan layanan PTP untuk izin lokasi sebesar Rp. 141.737.500 dari Rp. 166.875.000 atau 84,94% sedangkan layanan PTP untuk izin perubahan penggunaan tanah sebesar Rp. 24.475.000 dari Rp. 35.000.000,- atau 69,93% dari jumlah anggaran. Adanya perbedaan antara realisasi fisik dan keuangan karena kami melaksanakan efisiensi dengan menggabungkan beberapa layanan dalam satu kegiatan sekaligus”. Berdasarkan laporan kinerja kantor pertanahan Kabupaten Tangerang tahun 2021 dapat dilihat capaian realisasi keuangan kegiatan seperti pada gambar 18

No.	Sasaran Kegiatan	Indikator Kinerja Kegiatan/Rincian Output	Tahun 2021		
			Target	Realisasi	Capaian (%)
7.	Kegiatan Penyelenggaraan Penatagunaan Tanah	1 Jumlah Data dan Informasi Spasial yang Berbasis Wilayah dalam rangka Menunjang Penyelenggaraan Reforma Agraria			
	I. Sasaran Kegiatan Terwujudnya Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah yang Optimal dan Berkelanjutan	a Layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Ijin Lokasi	166.875.000	141.737.500	84,94%
		b Layanan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Ijin Perubahan Penggunaan Tanah	35.000.000	24.475.000	69,93%

Gambar 2

Capaian realisasi keuangan layanan PTP tahun 2021

Laporan realisasi keuangan layanan PTP untuk izin lokasi sebesar Rp. 141.737.500 dari Rp. 166.875.000 atau 84,94% sedangkan layanan PTP untuk izin perubahan penggunaan tanah sebesar Rp. 24.475.000 dari Rp. 35.000.000,- atau 69,93% dari jumlah anggaran. Adanya perbedaan antara realisasi fisik dan keuangan karena kami melaksanakan efisiensi dengan menggabungkan beberapa layanan dalam satu kegiatan sekaligus. Berdasarkan laporan realisasi keuangan dapat dikatakan kantor pertanahan Kabupaten Tangerang efisien dalam pelaksanaan kegiatan.

Implementasi pengukuran efisiensi kegiatan, dilakukan melalui perhitungan rasio antara realisasi anggaran belanja langsung dengan realisasi anggaran belanja keseluruhan. Rumus menghitung tingkat efisiensi menurut Mahsun (2009) :

$$\frac{\text{Realisasi belanja langsung}}{\text{Realisasi anggaran belanja}} \times 100\%$$

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900-327 Tahun 1996, hasil persentase dikategorikan ke dalam beberapa tingkatan :

- Tingkat pencapaian diatas 100% : tidak efisien
- Tingkat pencapaian 90% - 100% : kurang efisien
- Tingkat pencapaian antara 80% - 90% : cukup efisien
- Tingkat pencapaian 60% - 80% : efisien
- Tingkat pencapaian dibawah 60% : sangat efisien

Berdasarkan kriteria tersebut diatas, kegiatan layanan PTP untuk izin lokasi tingkat pencapaian keuangannya sebesar 84,94% yaitu cukup efisien, sedangkan kegiatan layanan PTP untuk izin perubahan penggunaan tanah pencapaian keuangannya sebesar 69,93% yaitu efisien.

Terkait dengan dampak menurut responden mengatakan:

“Secara umum saat ini pelayanannya lebih baik, masyarakat yang bingung diberi arahan, bahkan kurang mengerti juga kita diajari didepan, jadi masyarakat tidak merasa susah dengan pelayanan saat ini, walaupun online, walaupun masyarakat masih ada juga yang bingung bagaimana cara-caranya, tapi itu saya lihat diajari”.

Menurut responden yang lainnya :

“Sekarang ya pelayanan sudah lebih baik dari sebelumnya, dulu saya mengurus izin susah ya, harus kesana kemari, sekarang syukurnya sudah cepat, sudah online pula. Beginikan mudah pula bisa dimana-mana, apalagi fasilitas sudah bagus begini ya, jadi pas, sesuai”.

Menurut responden yang lainnya :

“Udah bagus, lebih cepat, mereka juga responnya cepat, begitu masuk langsung ditanya kebutuhan kita apa, jadi gak bingung, pelayanannya sudah baguslah”.

Dari hasil wawancara tentang pelayanan yang diberikan kepada responden dari masyarakat, pelayanan yang diberikan telah baik, masyarakat merasa puas dengan proses pelayanan yang diberikan oleh pegawai. Masyarakat yang kurang mengerti akan diberikan arahan oleh pegawai bagaimana prosedur pengerjaannya, dan masyarakat yang mendapatkan layanan merasa puas dengan pelayanan yang didapatkan.



Gambar 1 Suasana layanan PTP

Menurut informan terkait dengan produk permohonan PTP melalui OSS saat sudah lebih baik dan sangat membantu karena permohonan melalui online ini dapat menghemat waktu dan biaya, petugas juga memberikan penjelasan dengan baik tentang persyaratan dan alur permohonan yang harus dilakukan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi layanan pertimbangan teknis pertanahan

Menurut (irham fahmi, 2013:260) untuk menganalisis secara lebih dalam tentang SWOT, maka perlu dilihat faktor internal dan eksternal sebagai bagian penting dalam analisis SWOT. Analisis faktor internal adalah kegiatan mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan organisasi atau perusahaan dalam rangka memanfaatkan peluang dan

mengatasi ancaman. Hal ini menjelaskan bahwa analisis internal sangat berkaitan erat dengan penilaian terhadap sumber daya organisasi (Fatimah, 2016). Sedangkan analisis faktor eksternal adalah mengidentifikasi peluang dan ancaman di luar organisasi. Tujuan dilakukannya analisis eksternal adalah mengembangkan sebuah daftar terbatas dari peluang yang menguntungkan organisasi dan berbagai ancaman yang harus dihindari. Peluang dan ancaman eksternal ini meliputi berbagai tren dan kejadian ekonomi, sosial, budaya, demografis, lingkungan hidup, politik, hukum, pemerintahan, teknologi dan kompetitif yang secara nyata menguntungkan, atau merugikan suatu organisasi di masa mendatang (Lapod, 2016).

Faktor Internal

Berdasarkan hasil wawancara dan diskusi dengan responden di kantor pertanahan Kabupaten Tangerang serta melakukan analisis terhadap lingkungan internal, diperoleh faktor internal berupa kekuatan (S-strength) dan kelemahan (W-weakness) sebagai berikut:

A. Kekuatan (Strength)

1. SDM yang kompeten

SDM yang kompeten dalam hal ini adalah seluruh pejabat dan staf pelaksana layanan pertimbangan teknis pertanahan yang ada pada kantor pertanahan Kabupaten Tangerang. Hal ini dapat dipahami karena mereka yang mempunyai kewenangan dalam penyelenggaraan layanan pertimbangan teknis pertanahan, sehingga mereka yang mengetahui bagaimana pelaksanaan layanan PTP. Selain itu juga dapat dilihat dari laporan kinerja kantor pertanahan Kabupaten Tangerang tahun 2021, dimana dengan jumlah SDM yang terbatas mereka dapat menyelesaikan seluruh permohonan layanan PTP sesuai dengan target waktu.

2. Terjalannya hubungan baik dengan OPD/Pemda

Kerjasama dan hubungan yang baik dibangun oleh kantor pertanahan Kabupaten Tangerang dalam hal ini pejabat dan pelaksana layanan PTP dengan organisasi perangkat daerah (OPD). Selama ini koordinasi dilakukan dalam forum BKPRD Kabupaten Tangerang. Intensitas pertemuan yang cukup sering menjadikan komunikasi dengan pemda menjadi mudah, sehingga memudahkan dalam hal pertukaran data untuk mempercepat layanan PTP. Secara personal pejabat-pejabat di OPD Kabupaten Tangerang juga mengenal dekat dengan pejabat di kantor pertanahan Kabupaten Tangerang sehingga saat terjadi kendala dapat diselesaikan secara cepat.

3. Inovasi penggunaan teknologi drone

Untuk mempercepat proses layanan PTP melalui OSS yang dibatasi waktu hanya 10 hari termasuk untuk peninjauan lapangan lokasi yang dimohon hanya 2 hari, dibutuhkan sebuah terobosan dan inovasi berupa pemanfaatan teknologi penginderaan jauh yaitu pemakaian drone pada peninjauan lapang. Dengan volume permohonan layanan yang cukup tinggi sedangkan jumlah SDM yang ada sangat terbatas, ditambah dengan luasan tanah yang dimohon cukup luas. Jika tanah yang dimohon sangat luas, tidak mungkin bisa dikelilingi secara

manual hanya dengan waktu 2 hari, oleh karena itu penggunaan drone sangat membantu untuk percepatan layanan PTP. Karena persyaratan PTP itu harus menyampaikan informasi P4T, dengan penggunaan drone itu sangat membantu. Drone dilengkapi dengan peralatan kamera resolusi tinggi yang dapat melakukan pemotretan foto udara. Kelebihan penggunaan drone adalah menghasilkan gambar/citra dengan resolusi spasial yang besar, tidak terkendala awan, karena pengoperasiannya pada ketinggian di bawah awan. Melalui drone, skala kedetailan data menjadi sangat tinggi dan proses pengumpulan datanya menjadi lebih mudah (Andrew, 2020).

Drone yang digunakan oleh kantor pertanahan Kabupaten Tangerang DJI Phantom 4. Penggunaan jenis drone ini dengan alasan karena foto yang dihasilkan mempunyai resolusi spasial yang tinggi, harga relatif terjangkau dan pemakaiannya pun relatif mudah.

4. Tersedianya peta dasar pertanahan skala besar

Ketersediaan peta dasar pertanahan skala besar sangat dibutuhkan untuk layanan pertimbangan teknis pertanahan, karena layanan PTP merupakan hasil dari analisis spasial dari beberapa peta dasar. Hasil pemeriksaan lapang dan sketsa lapang dengan RTRW/ RDTR setempat menggunakan metode analisa overlay antara lokasi yang dimohon dengan penggunaan tanah, penguasaan tanah/ kepemilikan tanah, kemampuan tanah, dan peta pendukung lainnya yang terkait dengan lokasi dimohon dengan skala peta disesuaikan dengan kebutuhan yaitu berkisar antara 1: 1000 sampai dengan skala 1: 10.000.

Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan dilampirkan Peta, yang terdiri atas:

- a. Peta petunjuk letak lokasi;
- b. Peta Penggunaan Tanah;
- c. Peta Penguasaan Tanah;
- d. Peta Kemampuan Tanah;
- e. Plotting Lokasi pada Peta RTR;
- f. Peta kesesuaian Penggunaan Tanah; dan
- g. Peta Ketersediaan Tanah.

Dengan tersedianya peta dasar pertanahan skala besar dapat memudahkan dan mempercepat proses pengolahan dan analisa data atas bidang yang dimohonkan PTP.

B. Kelemahan (Weakness)

1. Kurangnya jumlah SDM

Jumlah Pegawai pada seksi Penataan dan Pemberdayaan terdiri dari 8 Orang pegawai yang meliputi 1 Kepala Seksi, 1 Kepala Subseksi, dan 6 orang Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN). Jumlah SDM tersebut dengan volume permohonan layanan masih kurang memadai untuk melaksanakan layanan PTP dengan baik dan sesuai standar yang ditentukan. Untuk mengatasi masalah tersebut, kerap kali dilaksanakan pembahasan secara marathon dengan mengundang beberapa pemohon dalam 1 hari yang sama. Hal

ini dimaksudkan untuk mengatasi durasi pelaksanaan layanan, menggunakan SDM secara efisien dan efektif, serta menumbuhkan rasa kepercayaan dan kepastian kepada pemohon. Begitupun halnya dalam pelaksanaan peninjauan lapangan, disiasati dengan melakukan beberapa kunjungan lapangan ke lokasi pemohon yang berbeda di dalam 1 hari kerja.

2. Perencanaan anggaran yang belum optimal

Berdasarkan laporan kinerja kantor pertanahan Kabupaten Tangerang tahun 2021 capaian realisasi fisik layanan PTP untuk izin lokasi sebanyak 94 layanan atau 75,2% dari target layanan sebesar 125 layanan, sedangkan realisasi fisik layanan PTP untuk izin perubahan penggunaan tanah 163 layanan atau 130,4% dari target layanan sebesar 125 layanan. Jika ditotal secara keseluruhan layanan pertimbangan teknis pertanahan diatas target yaitu sebesar 257 layanan dari target 250 layanan.

Namun capaian keuangannya hanya 84,94 % untuk layanan PTP izin lokasi dan 69,93% untuk layanan PTP izin perubahan penggunaan tanah. Adanya perbedaan antara capaian fisik dan realisasi keuangan menandakan masih kurang baiknya perencanaan dan penganggaran dalam layanan PTP. Layanan PTP adalah layanan kepada masyarakat yang jumlahnya tidak dapat ditetapkan secara pasti, karena tergantung dengan jumlah permohonan dari masyarakat namun dapat diprediksi dari tren layanan tahun-tahun sebelumnya.

Penyerapan anggaran merupakan salah satu indikator kinerja finansial pemerintah. (Kurrohman, 2013) menyatakan bahwa penilaian kinerja finansial diukur berdasarkan pada anggaran yang telah dibuat, dengan menganalisis varians (selisih atau perbedaan) antara kinerja aktual dengan yang dianggarkan (Niansyah & Biswan, 2018). Sementara itu (Noviwijaya & Rohman, 2013) mengemukakan bahwa penyerapan anggaran adalah proporsi anggaran satuan kerja yang telah dicairkan atau direalisasikan dalam satu tahun anggaran.

3. Validasi persyaratan secara berjenjang

Data yang diinput oleh pelaku usaha dikemas dalam notifikasi sistem yang dikirimkan oleh sistem OSS-RBA ke Sistem Gistaru-KKPR. Algoritma sistem OSS sebelumnya telah menentukan kewenangan penerbitan PKKPR berdasarkan tingkat risiko, jenis kegiatan usaha serta status penanaman modalnya. Sehingga notifikasi yang dikirim ke sistem Gistaru-KKPR telah terbagi habis sesuai kewenangannya: pusat, provinsi dan kabupaten/kota. Kelemahan dari validasi persyaratan ini adalah masih terdapatnya campur tangan manusia dalam pelaksanaannya, yang dilaksanakan oleh validator di tingkat pusat (di Ditjen Tata Ruang Kementerian ATR/BPN), validator tingkat provinsi (di OPD Penataan Ruang Pemprov) dan validator tingkat kabupaten/kota (di OPD Penataan Ruang Pemkab/pemkot). Apabila validasi syarat dinyatakan lengkap oleh validator, maka notifikasi permohonan KKPR dan PTP dikirimkan ke Sistem KKP-web Layanan PTP.

4. Faktor Eksternal

A. Peluang (Opportunities)

Peluang (opportunities) pada dasarnya merupakan faktor-faktor strategis (eksternal) yang berada relatif di luar kendali atau penguasaan organisasi, bersifat mempengaruhi secara positif pencapaian tujuan organisasi dan harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya untuk mencapai tujuan organisasi tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dan diskusi dengan responden terkait layanan PTP di kantor pertanahan Kabupaten Tangerang, terdapat peluang sebagai berikut

1. Dukungan Organisasi Pemerintah Daerah

Intensitas pertemuan yang cukup sering dalam forum Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) menjadikan komunikasi dengan pemda menjadi mudah, sehingga memudahkan dalam hal pertukaran data untuk mempercepat layanan PTP. Bahkan dengan OPD mempunyai kesepakatan, bahwa sebelum adanya notifikasi di sistem OSS, BPN sudah dihubungi terlebih dahulu oleh OPD terkait data pemohon untuk persiapan peninjauan ke lapangan. Sehingga target waktu yang ada di sistem dapat terpenuhi. Secara personal pejabat-pejabat di OPD Kabupaten Tangerang juga mengenal dekat dengan pejabat di kantor pertanahan Kabupaten Tangerang sehingga saat terjadi kendala dapat diselesaikan secara cepat.

2. Adanya perbaikan sistem informasi OSS

OSS adalah salah satu sistem penggabungan antara seluruh layanan perizinan berusaha yang dilakukan secara elektronik. Jika sebelumnya sudah terintegrasi sistem perizinan usaha OSS Versi 1.1. Namun, saat ini sudah bertransformasi menjadi Online Single Submission Risk Based Approach (OSS-RBA).

Sesuai namanya, OSS-RBA, izin usaha akan dikeluarkan melalui pendekatan risiko. Pelaku usaha hanya perlu mengurus perizinan sesuai tingkat risiko kegiatan usahanya. Perbedaan antara OSS versi 1.1 dan OSS-RBA yaitu pertama, sistem OSS 1.1 belum benar-benar terpusat. Sedangkan dalam OSS-RBA seluruh kegiatan usaha yang mencakup 16 sektor sudah terpusat. Kedua, pada OSS 1.1 belum terdapat standar perizinan berusaha. Sedangkan dalam OSS-RBA Norma Standar Prosedur dan Kriteria (NSPK) perizinan berusaha berbasis risiko pada setiap sektor akan digunakan acuan tunggal dalam perizinan berusaha. Ketiga, OSS 1.1 perizinan berusaha tidak dibedakan berdasarkan risiko dan skala kegiatan usaha. Sedangkan OSS-RBA perizinan berusaha dibedakan berdasarkan risiko dan skala kegiatan usaha. Keempat, OSS 1.1 tidak memiliki standar waktu pengurusan. Ketidakpastian ini tentunya dapat menghambat kegiatan para pelaku usaha. Namun, dalam OSS-RBA setiap jenis perizinan memiliki standar waktu yang jelas sehingga menciptakan kepastian bagi pelaku usaha. Kelima, pada OSS-

RBA semua biaya dibayarkan secara online melalui sistem berdasarkan ketentuan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) atau retribusi. Keenam, dari segi pengawasan tidak ada pengawasan khusus dalam OSS 1.1. Sedangkan dalam OSS-RBA terdapat subsistem pengawasan yang digunakan sebagai sarana untuk melakukan pengawasan perizinan berusaha berbasis risiko. Ketujuh, OSS 1.1 tidak terdapat pembagian skala usaha, serta tidak mengakomodir kemudahan UMKM. Sehingga UMKM berisiko rendah tetap dapat memiliki izin usaha.

3. Layanan online terintegrasi

Pandemi yang masih melanda berbagai wilayah di dunia, termasuk Indonesia mendorong pemerintah untuk segera melakukan inovasi dan perubahan kebijakan serta pelayanan publik yang lebih baik demi kepentingan masyarakat secara luas. Seiring berjalannya waktu dan dengan kemampuan adaptasi instansi penyelenggara pelayanan publik terhadap pandemi, pelayanan mulai diberikan melalui daring. Hal tersebut ditujukan demi memberikan pelayanan publik yang berkualitas bagi masyarakat. Layanan pertimbangan teknis pertanahan termasuk layanan yang diselenggarakan secara online melalui OSS, sebagaimana diatur dalam ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (PP 5/2021). Melalui sistem layanan online tersebut, pelaku usaha tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan dan menyerahkan berkas persyaratan permohonan, karena semua berkas persyaratan yang dibutuhkan untuk melaksanakan layanan telah diinput pelaku usaha ke dalam sistem, termasuk penagihan tarif layanan dikirim secara elektronik dan diakses pelaku usaha melalui akun yang bersangkutan di sistem OSS

B. Ancaman

Ancaman (Threats) pada dasarnya merupakan faktor-faktor strategis (eksternal) yang berada relatif di luar kendali atau penguasaan organisasi, berpotensi menghambat pencapaian tujuan organisasi dan harus diminimalisir dampaknya untuk mencapai tujuan organisasi tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dan diskusi dengan responden terkait layanan PTP di kantor pertanahan Kabupaten Tangerang, terdapat ancaman sebagai berikut:

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat/pemohon tentang OSS

Pengetahuan dan kemampuan mengakses OSS RBA masih berada level yang berbeda-beda. Pelaku usaha mengakui, informasi yang diperoleh masih sangat terbatas dan diperoleh secara mandiri dan/atau mengikuti sosialisasi yang masih sangat terbatas baik dari sisi frekuensi maupun kedalaman informasi. Sementara pada sisi regulasi, pelaku usaha juga belum memahami terkait turunan-turunan UU Cipta kerja.

Kurangnya pemahaman dan informasi berdampak pada proses pelayanan perizinan. Dari segi teknis masih banyak pelaku usaha melakukan kesalahan, misalnya dalam memilih usaha yang masuk kedalam kategori UMK dan non UMK. Selain itu, kesalahan memilih izin atas jenis usaha, padahal aturan mengenai perbedaan tersebut telah terbit, yakni Peraturan Badan Pusat Statistik tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI). Implikasinya yakni ketidakpastian pelaksanaan kegiatan usaha serta berpotensi terkena sanksi oleh pemda (pencabutan izin hingga larangan usaha).

2. Kurangnya ketelitian masyarakat/pemohon dalam formulir isian

Pelaku usaha tidak teliti dalam pengisian setiap kolom isian pada sistem OSS sehingga terdapat pengisian data menjadi tidak lengkap. Di samping itu, pelaku usaha dituntut untuk menginput data spasial poligon lokasi usaha dalam format shp, dimana dibutuhkan keahlian khusus di bidang pemetaan untuk memenuhi syarat ini. Hal ini dirasakan menyulitkan bagi sebagian besar pemohon yang masih tidak akrab dengan Teknologi Informasi, sehingga sangat rawan terjadi kesalahan input, yang menyebabkan proses perizinan pelaku usaha yang bersangkutan menjadi terhambat di dalam sistem.

3. Belum terintegrasinya sistem OSS secara baik

Layanan PTP PKKPR Berusaha melalui sistem KKP-web terintegrasi Gistaru-KKPR dan OSS-RBA adalah salah satu sistem layanan yang dikembangkan oleh Kementerian ATR/BPN agar dapat memberikan layanan yang cepat, tepat, efektif dan efisien dalam rangka mendukung semangat kemudahan berusaha dan berinvestasi bagi masyarakat pelaku usaha. Namun dalam prakteknya terkadang masih mengalami kendala sehingga menghambat layanan pertimbangan teknis pertanahan.

Sebagai contoh, di aplikasi KKP Web yang terkoneksi dengan sistem OSS hanya menampilkan notifikasi adanya permohonan PTP, tanpa adanya informasi tentang pemohon dan kontak yang bisa dihubungi, sehingga dapat menginformasikan kepada pelaku usaha untuk segera melengkapi dokumen permohonan pertimbangan teknis pertanahan.

Kesimpulan

Evaluasi context meliputi latar belakang dan tujuan terkait dengan layanan PTP melalui OSS di kantor pertanahan Kabupaten Tangerang, yang menjadi latar belakangnya ialah untuk meningkatkan investasi dan kemudahan berusaha bagi masyarakat. Sistem perizinan berusaha berbasis teknologi informasi ini mengintegrasikan perizinan di pusat dan daerah untuk memperbaiki proses pelayanan perizinan. Evaluasi Input terkait dengan sumber daya manusia, perencanaan dan

anggaran. Terkait SDM, jumlahnya belum memadai jika dibandingkan dengan volume permohonan layanan PTP. Untuk menyasati hal tersebut ada inovasi dalam proses pelayanan, diantaranya adalah pemanfaatan teknologi drone dalam rangka peninjauan lokasi permohonan PTP. Terkait dengan target layanan, mengacu pada renstra dan tren jumlah layanan tahun sebelumnya, pada tahun 2021 menargetkan 125 layanan PTP untuk izin lokasi dan 125 layanan PTP untuk ijin perubahan penggunaan tanah dengan total anggaran sebesar Rp. 201.875.000.

Evaluasi Proses meliputi proses pelaksanaan program yang dilakukan, bahwa proses yang dilakukan sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Evaluasi Product, hasil yang sudah didapatkan saat ini sudah sesuai dengan tujuan yang telah diharapkan. Berdasarkan laporan kinerja tahun 2021, capaian fisik secara total melebihi target yang telah ditentukan namun realisasi keuangannya tidak terpenuhi yang artinya cukup efisien dari sisi penggunaan anggaran. Ada tujuh faktor internal yang mempengaruhi layanan PTP melalui OSS di kantor pertanahan Kabupaten Tangerang, yaitu: (1) SDM yang kompeten, (2) Terjalannya hubungan baik dengan Pemda, (3) Inovasi penggunaan teknologi drone, (4) Tersedianya peta dasar pertanahan skala besar, (5) Kurangnya jumlah SDM, (6) Perencanaan anggaran yang belum optimal, (7) Validasi persyaratan secara berjenjang. Ada enam faktor eksternal yang mempengaruhi layanan PTP melalui OSS di kantor pertanahan Kabupaten Tangerang, yaitu: (1) Dukungan dari Pemerintah Daerah, (2) Adanya update sistem OSS RBA, (3) Layanan online, (4) Kurangnya pengetahuan masyarakat/pemohon tentang OSS, (5) Kurangnya ketelitian masyarakat/pemohon dalam formulir isian, (6) Belum terintegrasi nya sistem OSS secara baik.

Analisis SWOT yang dilakukan menghasilkan usulan strategi dan solusi dalam upaya perbaikan layanan PTP melalui OSS, yaitu : Peningkatan komunikasi dan Sinkronisasi dengan Stakeholder; Peningkatan kapasitas SDM untuk pemahaman petunjuk teknis layanan PTP; Peningkatan kapasitas sistem OSS-RBA, agar mampu melakukan validasi persyaratan KKPR secara otomatis; Mengkonsolidasikan peninjauan lapang beberapa permohonan dalam satu waktu secara bersamaan; Sosialisasi prosedur dan aturan OSS di berbagai sosial media; Meningkatkan sistem OSS-RBA agar lebih memudahkan pelaku usaha menginput informasi spasial; Meningkatkan sistem KKP-web dan OSS dalam menampilkan data yang dibutuhkan oleh petugas Kantor Pertanahan; Meningkatkan sistem Gistaru-KKPR untuk membuat kode pembayaran sendiri

BIBLIOGRAFI

- Andrew, A. S. (2020). Pemanfaatan Drone dalam Pemetaan Kontur Tanah. *Buletin Loupe*, 16(02), 32–41. [Google Scholar](#)
- Arifin, M. B. U. B. (2018). Buku Ajar Metodologi Penelitian Pendidikan. *Umsida Press*, 1–143. [Google Scholar](#)
- Arisaputra, M. I. (2013). Penerapan prinsip-prinsip good governance dalam penyelenggaraan reforma agraria di Indonesia. *Yuridika*, 28(2). [Google Scholar](#)
- Fatimah, F. N. D. (2016). *Teknik analisis SWOT*. Anak Hebat Indonesia. [Google Scholar](#)
- Kurrohman, T. (2013). Evaluasi penganggaran berbasis kinerja melalui kinerja keuangan yang berbasis value for money di kabupaten/kota di Jawa Timur. *Jurnal Dinamika Akuntansi*, 5(1). [Google Scholar](#)
- Lapod, J. (2016). Analisis Penentuan Strategi Dalam Lingkungan Bisnis Yang Kompetitif Studi Kasus Pada PT. Pelindo IV (Persero). *Jurnal Riset Bisnis Dan Manajemen*, 4(1), 33–48. [Google Scholar](#)
- Niansyah, F. I. W., & Biswan, A. T. (2018). Analisis Varians Anggaran Belanja untuk Pengukuran Kinerja. *Indonesian Treasury Review: Jurnal Perbendaharaan, Keuangan Negara Dan Kebijakan Publik*, 3(4), 348–363. [Google Scholar](#)
- Noviwijaya, A., & Rohman, A. (2013). Pengaruh Keragaman Gender dan Usia Pejabat Perbendaharaan Terhadap Penyerapan Anggaran Satuan Kerja (Studi Empiris pada Satuan Kerja Lingkup Pembayaran KPPN Semarang I). *Diponegoro Journal of Accounting*, 91–100. [Google Scholar](#)
- Putra, R. M. D. (2018). *Inovasi Pelayanan Publik Di Era Disrupsi (Studi Tentang Keberlanjutan Inovasi E-Health di Kota Surabaya)*. Universitas Airlangga. [Google Scholar](#)
- Sidiq, U., Choiri, M., & Mujahidin, A. (2019). Metode penelitian kualitatif di bidang pendidikan. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1–228. [Google Scholar](#)
- Somantri, M. (2014). *Perencanaan pendidikan*. PT Penerbit IPB Press. [Google Scholar](#)
- Zellatifanny, C. M., & Mudjiyanto, B. (2018). Tipe penelitian deskripsi dalam ilmu komunikasi. *Diakom: Jurnal Media Dan Komunikasi*, 1(2), 83–90. [Google Scholar](#)
- Zubaedi, M. A. (2016). *Pengembangan masyarakat: wacana dan praktik*. Kencana. [Google Scholar](#)

Copyright holder:

Diryo Suparto, Eko Eddy Supriyanto (2022)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

