

**PEMBENTUKAN PROGRAM DESA BINAAN
DALAM RANGKA AKSELERASI KEGIATAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KOLAKA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan

Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan

Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

Astrid Azzahra

21303772

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRACT

This study examines the establishment of the desa binaan (Fostered Village) Program as a strategic effort to accelerate the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Kolaka Regency. Initiated by the Regional Office of the National Land Agency (BPN) of Southeast Sulawesi, the program aims to enhance administrative and technical readiness of villages in supporting PTSL activities. A qualitative-descriptive approach was used to explore the roles of stakeholders, implementation strategies, program phases, and the impact on the effectiveness of PTSL execution in 2025.

The results indicate that the Kolaka Land Office plays a central coordinating role through the T-1 work system, which involves preparatory activities one year prior to the PTSL implementation. Village officials and the local community also showed active participation in collecting juridical and physical land data. The implementation stages included roadmap development, village declaration, socialization, training, and evaluation. The program has significantly strengthened collaboration among the Land Office, village officials, and the community, while also reducing technical and social obstacles in the PTSL process. This success is reflected in Kolaka's achievement of first place nationally in PTSL performance. Thus, the Desa Binaan Program serves as an innovative and effective strategy to accelerate PTSL implementation through a structured, collaborative, and sustainable approach.

Keywords: Acceleration, Complete Systematic Land Registration (PTSL), Fostered Village (Desa Binaan).

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRACT.....	ix
INTISARI.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Kajian Terdahulu	6
B. Kerangka Teoritis.....	14
1. Percepatan Kegiatan Pendaftaran Sistematis Lengkap	14
2. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	14
3. Partisipasi Masyarakat	15
4. Program Desa Binaan	15
5. Dampak	16
C. Kerangka Pemikiran	17
D. Pertanyaan Penelitian	18
BAB III METODE PENELITIAN.....	20
A. Format Penelitian.....	20
B. Lokasi Penelitian	20
C. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	21
D. Definisi Operasional Konsep.....	22
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengambilan Data.....	23

1. Jenis dan Sumber Data.....	23
2. Teknik Pengumpulan Data.....	24
F. Teknik Analisis Data.....	26
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	30
A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka.....	30
B. Gambaran Umum Kabupaten Kolaka.....	32
C. Kelurahan Laloeha.....	35
D. Kelurahan Wundulako	36
E. Kelurahan Anaiwoi	38
BAB V PERAN DAN STRATEGI DALAM PELAKSANAAN.....	40
A. Peran dan Strategi Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka	40
B. Peran Aparat Desa dan Masyarakat Desa Binaan.....	47
BAB VI PEMBENTUKAN DAN HASIL PELAKSANAAN	50
A. Tahapan Pelaksanaan Program Desa Binaan	50
B. Hasil Pelaksanaan Program Desa Binaan	57
BAB VII PENUTUP	62
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN.....	66

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu Program Strategis Nasional yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat (Sirait dkk., 2020). Program ini diinisiasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai langkah untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, termasuk di Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara. Dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, telah diatur mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang dilaksanakan untuk seluruh objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah RI dan mengatur percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL menjadi salah satu yang banyak diinginkan dan diharapkan oleh masyarakat karena dengan itu pemerintah akan melakukan pembuatan sertifikat tanah secara gratis. Hal ini yang menjadikan masyarakat banyak berpartisipasi dalam mendaftarkan tanah mereka, terutama masyarakat yang memiliki kekurangan ekonomi. Hal tersebut dikarenakan sertifikat akan menjadi salah satu dokumen penting untuk bukti sah kepemilikan tanah agar tidak terjadi berbagai macam persengketaan di kemudian hari (Ardani, 2019).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masyarakat secara adil dan merata. Untuk mendukung tujuan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengeluarkan sejumlah regulasi. Peraturan tersebut meliputi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL yang kemudian mengalami perubahan melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2017, kemudian terus mengalami perubahan

sehingga yang pada saat ini pedoman yang berlaku yaitu Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 yang diikuti oleh instruksi presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang percepatan PTSL di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Tujuan PTSL juga terkait dengan percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah kepada masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, aman, adil, dan akuntabel sehingga akan berdampak pada kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara (Syamsi dkk, 2024). Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir berupa sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (Rachma, 2019).

Kabupaten Kolaka telah berpartisipasi dalam program ini sejak sebelumnya melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala sehingga berdampak pada proses pengumpulan data. Dalam beberapa tahun terakhir, permasalahan yang dihadapi terkait pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kolaka mencakup kurangnya kesiapan administratif dan teknis di tingkat desa, minimnya kolaborasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan aparat desa, serta rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya kepastian hukum atas tanah. Keterbatasan ini menyebabkan hambatan dalam proses pengumpulan data yuridis dan fisik tanah sehingga realisasi PTSL berjalan lambat.

Permasalahan yang dihadapi, tidak hanya terjadi pada Kabupaten Kolaka saja melainkan seluruh Kabupaten yang berada di daerah Provinsi Sulawesi Tenggara, maka diperlukannya suatu program untuk mengakselerasi kegiatan PTSL, sehingga program inilah yang menjadi inovasi dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara bahwasanya, dalam penetapan lokasi agar memprioritaskan desa/kelurahan untuk menjadi desa binaan. Sehingga Kepala Kantor Pertnahan Kabupaten Kolaka mengeluarkan Surat Keputusan tentang pembentukan desa binaan sebagai tindak lanjut. Desa binaan ini sebagai program inovatif yang awal pelaksanaannya pada tahun 2024 untuk mempersiapkan desa/kelurahan calon lokasi PTSL agar lebih siap ditahun berikutnya, dalam hal ini program desa

binaan tahun 2024 untuk lokasi PTSL tahun 2025. Fokus dari program ini adalah meningkatkan kesiapan administrasi dan fisik desa dalam mendukung kegiatan PTSL, membangun komitmen bersama, mendorong partisipasi masyarakat, serta menciptakan kolaborasi efektif antara BPN dengan aparat desa dan masyarakat. Selain itu, program desa binaan diharapkan dapat mengintegrasikan kegiatan Gerakan Masyarakat Pasang Tanda Batas (GEMAPATAS) dan Gerakan Bersama Pengumpulan Data Yuridis (GEMA PULDADIS) untuk memastikan kesiapan yuridis dan fisik tanah secara optimal.

Program desa binaan ini memberikan peluang untuk menganalisis seperti apa tahapan pelaksanaan program ini, cara menyiapkan desa/kelurahan agar lebih siap data administrasi dan fisiknya dalam mendukung PTSL Tahun 2025. Tahun 2024, sebagai tahun awal program desa binaan diterapkan, sedangkan untuk melihat hasil dari program ini yaitu pada Tahun 2025, sebagai tahun pertama untuk melihat hasil implementasi desa binaan dalam mendukung keberhasilan strategi akselerasi PTSL. Kajian ini menjadi penting untuk mengetahui proses serta hasil dari program desa binaan dalam mempercepat kegiatan PTSL, baik dari segi kesiapan desa/kelurahan dalam mengumpulkan data fisik dan yuridis, menciptakan kolaborasi antara desa dengan BPN sehingga berdampak pada implementasi PTSL yang efektif dan efisien.

Sesuai dengan tujuannya yaitu mempersiapkan desa/kelurahan calon lokasi PTSL agar lebih siap di tahun berikutnya, dimana pelaksanaannya dilakukan satu tahun sebelum pelaksanaan PTSL dimulai, maka lokasi desa binaan ini disesuaikan dengan permohonan usulan penetapan lokasi kegiatan PTSL tahun 2025 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka sekaligus menetapkan lokasi PTSL tahun 2025, sehingga untuk kegiatan PTSL tahun 2025 maka pembinaan desanya dilaksanakan mulai tahun 2024, hal ini sesuai dengan tujuannya untuk mempersiapkan Desa/Kelurahan kegiatan PTSL yaitu, sebanyak 19 lokasi yang terdiri dari 9 Desa dan 10 Kelurahan. Desa binaan mengupayakan kesiapan data yang dibutuhkan dalam proses PTSL (fisik dan yuridis), penguatan kapasitas aparatur desa, peningkatan pemahaman

hukum terkait pendaftaran tanah serta bertujuan mengurangi kendala teknis dan sosial yang sering terjadi dalam proses PTSL.

Keberhasilan implelementasi program desa binaan di Kabupaten Kolaka tidak hanya berdampak pada meningkatnya kesiapan desa, tetapi juga telah mendapatkan pengakuan secara nasional. Berdasarkan *dashboard* PTSL tahun 2025, Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka berhasil meraih juara 1 nasional dengan capaian PTSL 100%. Prestasi ini merupakan hasil nyata dari efektivitas strategi inovatif yang diterapkan melalui program desa binaan dalam mengakselerasi pelaksanaan PTSL. Keberhasilan tersebut menunjukkan bahwa pendekatan yang terencana, partisipatif, dan kolaboratif dapat mendorong keberhasilan pelaksanaan program strategis nasional secara optimal.

Program desa binaan ini baru dicanangkan pada tahun 2024 dimana tahun sebelumnya belum ada program partisipatif sejenis ini. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya untuk mengkaji serta menganalisis secara mendalam bagaimana peran para pihak dan strategi Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka dalam mengakselerasi kegiatan PTSL melalui program desa binaan. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi tahapan apa saja yang dilalui dalam pembentukan program ini maupun hasil yang ditimbulkan oleh program tersebut.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang muncul dalam kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka mendorong perlunya strategi yang efektif. Oleh karena itu penting mengkaji beberapa hal sebagai berikut:

1. Bagaimana peran para pihak (Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, aparat desa serta masyarakat program Desa Binaan) dan strategi yang diterapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka dalam pelaksanaan program desa binaan?
2. Bagaimana tahapan dan hasil dari program desa binaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui peran para pihak (Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, aparat desa serta masyarakat program Desa Binaan) dan strategi yang diterapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka dalam pelaksanaan program desa binaan.
2. Mengidentifikasi tahapan dan hasil dari program desa binaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Praktis
 - a. Memberikan rekomendasi strategis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka dan instansi terkait untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan program PTSL melalui pendekatan Desa Binaan.
 - b. Menyediakan pedoman implementasi bagi desa-desa yang ingin meningkatkan kesiapan administrasi dan teknis dalam mendukung percepatan PTSL.
 - c. Mempermudah proses evaluasi dan pengambilan keputusan terkait program-program yang berhubungan dengan PTSL di wilayah Kabupaten Kolaka.
2. Manfaat Teoritis
 - a. Menambah wawasan dan referensi akademik mengenai strategi akselerasi program PTSL melalui pendekatan berbasis kolaborasi dan pendampingan di tingkat desa.
 - b. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan studi di bidang agraria, tata ruang, dan kebijakan publik, terutama terkait percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Peran para pihak (Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, aparat desa dan Masyarakat) serta Strategi Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka dalam Pelaksanaan Program Desa Binaan.

Dalam pelaksanaan program desa binaan di Kabupaten Kolaka, setiap pihak memainkan peran penting yang saling mendukung. Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka berperan sebagai pelaksana teknis utama dan koordinator, dengan strategi kerja T-1 (perencanaan satu tahun sebelumnya), sosialisasi aktif, dan pendekatan berbasis kolaborasi. Aparat desa terlibat dalam pendataan subjek dan objek tanah, fasilitasi kegiatan lapangan, serta jembatan informasi antara masyarakat dan petugas pertanahan. Sementara itu, masyarakat menunjukkan partisipasi aktif dengan melengkapi dokumen dan mengikuti seluruh rangkaian kegiatan. Sinergi antar pihak ini menjadi kunci keberhasilan program.

2. Tahapan dan Hasil Pelaksanaan Program Desa Binaan.

Tahapan dalam pengelolaan desa binaan yaitu penyusunan roadmap, penetapan lokasi binaan, pembuatan peta kerja, sosialisasi dan deklarasi desa binaan yang dilanjutkan dengan kegiatan lapang PTSL. Hasil dari implementasi program menunjukkan bahwa desa-desa binaan telah menunjukkan kesiapan yang lebih baik secara administratif dan teknis dalam mendukung persiapan kegiatan PTSL. Selain itu, terbentuk pola koordinasi yang efektif antara kantor pertanahan, pemerintah desa, dan masyarakat dalam menjalankan agenda strategis pertanahan secara terencana dan berkelanjutan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh, peneliti menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Melihat pentingnya peran dan strategi dalam menyiapkan desa/kelurahan sebelum pelaksanaan PTSL, disarankan agar Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka memperkuat tahapan awal pembinaan dengan menyusun modul pembinaan terstandar yang dapat digunakan secara seragam di seluruh desa binaan. Modul tersebut dapat mencakup panduan teknis GEMAPATAS dan GEMA PULDADIS, alur pengumpulan data yuridis dan fisik, serta skema kerja sama antar pihak, sehingga pelaksanaan kegiatan lapangan menjadi lebih efektif.
2. Disarankan agar tahapan program seperti penyusunan roadmap, penetapan lokasi, dan pembuatan peta kerja terus disempurnakan, dengan mempertimbangkan evaluasi pelaksanaan sebelumnya. Selain, perlu dijadikan model praktik baik (*best practice*) untuk diterapkan pada desa lainnya di wilayah Kabupaten Kolaka. Dokumentasi ini dapat dijadikan sebagai model replikasi dan bahan sosialisasi di wilayah baru yang akan dibina. Program sebaiknya dikembangkan lebih lanjut untuk menjangkau desa-desa lain, dengan mempertimbangkan pendekatan yang adaptif terhadap kondisi geografis dan sosial masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhiguna, Y., & Wisnaeni, F. (2022). Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Desa Waduk Kecamatan Takeran Kabupaten Magetan. *Notarius*, 15(2), 1037–1054. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36437>
- Ardani, M. N. (2019). Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Gema Keadilan*, 6(1), 44. <https://doi.org/10.14710/gk.6.1.44-62>
- Arina Sari, S. (2020). Partisipasi Masyarakat Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cirebon). *Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara, Bangsawan 2019*. <https://ejournal.lppmunidayan.ac.id/index.php/administratio/%0A1%0APartisipasi>
- Budiarsa, F., Rifai, M., & Aditya, I. (2024). Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah di Kota Bekasi. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Desember*, 8(24), 485–498. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7494707>.
- Fahmi, M. (2024). Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Kabupaten Gowa. *Ayan*, 15(1), 37–48.
- Iba, Z., & Wardhana, A. (2019). Teknik Pengumpulan Data Penelitian (M. Pradana (ed.); Issue July). Jawa Tengah: CV. Eureka Media Aksara. <https://www.researchgate.net/publication/382060598>
- Nawiruddin, M. (2017). Dampak keberadaan perkebunan kelapa sawit dalam peningkatan pendapatan masyarakat di Kecamatan Long Kali Kabupaten Paser. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 5(1), 227–240.
- Purwantoko, G. R. (2021). Optimalisasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Program Kerja Tahun 2020 Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah. *Jurnal Juristic*, 2(03), 302. <https://doi.org/10.35973/jrs.v2i03.2679>
- Rachma, Y. (2019). Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Oleh

- Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran. *Moderat*, Vol. 5(November), 11.
- Saepudin, A., Kamarubiani, N., & Shantini, Y. (2020). Pengembangan Desa Binaan Untuk Mendukung Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat (Studi Pada Desa Cihideung Kecamatan Parongpong Kab. Bandung Barat) E-Coops-Day. *Jurnal Ilmiah Abdimas*, 1(2). www.ikopin.ac.id
- Simalungan, K., Tehupeiory, A., Widiyani, I. D. A., Tobing, G. L., & Napitupulu, D. (2020). Penyuluhan Pentingnya Pendaftaran Tanah Desa Binaan Kecamatan Pematang Simalungun Sumatera Utara ,. 6, 312–320.
- Sirait, S. Y., Nazer, M., & Azheri, B. (2020). Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya. *Jurnal Bhumi*, 6(2), 236–248. <https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.414>
- Siregar, B., Suripto, B., Hapsoro, D., Lo, E. W., & Sugiyono, F. (2015). Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods). *Bandung: Alfabeta*.
- Soekanto, S. (2002). Pengertian Peran. *Jakarta, Bumi Aksara*.
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D. Bandung: Alfabeta. In *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D. Bandung: Alfabeta*. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Sugiyono, D. (2013). Metode penelitian pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R&D. *Bandung: Alfabeta*.
- Syahdan, Hamza, B., & Ilyas, M. (2020). *Journal of Philosophy (JLP)*. 1, 163–180.
- Syamsi, A., Aisyah, S., & Fatimah, F. (2024). Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan. *JlIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 7(3), 3240–3247. <https://doi.org/10.54371/jiip.v7i3.4058>
- Tjiptono, F. (2000). Strategi Pemasaran, Cet. Ke-II. *Yogyakarta: Andi*.