

**SINERGI ANTARA MASYARAKAT DAN KANTOR PERTANAHAN
DALAM KEBERHASILAN PELAKSANAAN PTSL 2025
DI DESA MUNDING, KECAMATAN BERGAS, KABUPATEN SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh :

ALDY PUTRA DARMA
NIT. 22314222 / PERTANAHAN

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

The Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program is a government initiative aimed at accelerating land registration to ensure legal certainty of land rights. This study aims to analyze the synergy among the Semarang Regency Land Office, the Munding Village Government, and the community in the implementation of the PTSL Program, as well as to identify the challenges encountered and the strategies adopted to address them. This research employed a descriptive qualitative approach. Data were collected through interviews, observations, and documentation and analyzed using data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The findings indicate that stakeholder synergy, supported by effective coordination, communication, and clear role distribution, contributed significantly to the successful implementation of the PTSL Program. Of the 941 registered land parcels, 932 (99.04%) were successfully certified. The main challenges included incomplete administrative documents, revisions of physical data, and duplicate land data, which were addressed through data verification, administrative assistance, and effective coordination among stakeholders. The study concludes that stakeholder synergy is the key factor in the successful implementation of the PTSL Program in achieving legal certainty of land rights.

Keywords: *Synergy; Complete Systematic Land Registration (PTSL); Legal Certainty; Community Participation; Good Governance*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRACT	xv
INTISARI	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Kajian Terdahulu.....	5
B. Kerangka Teoritis	10
1. Governance dan Partisipasi Masyarakat	10
2. Total Quality Management (TQM) dalam Pelayanan Publik.....	11
3. Pemberdayaan Masyarakat.....	12
4. Kepastian Hukum dalam Agraria	13
C. Kerangka Pemikiran.....	14
BAB III METODE PENELITIAN	17
A. Format Penelitian	17
B. Lokasi Penelitian.....	18
C. Subjek dan Informan Penelitian.....	19
D. Jenis dan Sumber Data.....	22
E. Teknik Pengumpulan Data	25
F. Teknik Analisis Data	27
G. Teknik Keabsahan Data	29
H. Alur Penelitian	32

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	34
A. Gambaran Umum Desa Munding	34
B. Gambaran Umum Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Munding	39
C. Peran Pemangku Kepentingan Dalam Pelaksanaan PTSL.....	48
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	51
A. Sinergi Masyarakat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam Pelaksanaan PTSL di Desa Munding Tahun 2025	51
B. Kendala Pelaksanaan Program PTSL di Desa Munding Tahun 2025	57
C. Strategi Penyelesaian Kendala dalam Pelaksanaan Program PTSL di Desa Munding Tahun 2025	62
D. Analisis Berdasarkan Teori	66
E. Temuan Penelitian	72
BAB VI PENUTUP	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA.....	79
LAMPIRAN.....	82
PANDUAN WAWANCARA.....	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu program utama dari pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat di Indonesia terkait kepemilikan tanah. Program ini adalah bentuk tanggung jawab dari pemerintah dalam penataan administrasi pertanahan secara keseluruhan, sistematis dan berkelanjutan, sehingga diharapkan seluruh bidang tanah yang belum memiliki sertifikat dapat dilakukan pendataan dan sertifikasi yang tepat serta terstruktur. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan dasar hukum dalam melakukan pelaksanaan program PTSL, yang menjelaskan terkait kewajiban dari pemerintah untuk memberikan jaminan pendaftaran tanah demi terciptanya kepastian hukum. Program PTSL juga didukung oleh beberapa aturan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 serta Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2025 yang mengatur mengenai tahapan dari kegiatan program mulai dari tahapan sosialisasi, tahapan pengumpulan data secara fisik dan hukum, pembuktian hak, serta penerbitan sertifikat tanah. (Putrisasmita, 2023)

Pada tahun 2025 di Desa Munding, Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang telah dilaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam pelaksanaan program mendapat respon yang baik dan sangat positif dari penduduk setempat. Masyarakat setempat turut berperan aktif serta antusias dalam mempersiapkan dokumen yang dibutuhkan diantaranya seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) serta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Data yang tepat dan akurat yang diserahkan oleh warga setempat serta pelayanan teknis, pengukuran dan penerbitan sertifikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang menjadi faktor penentu keberhasilan dalam berjalannya program PTSL. Dari total 941 bidang tanah

yang diajukan, 932 bidang sudah berhasil disertifikasi dan diserahkan ke masyarakat, sementara 9 bidang masih menghadapi kendala, seperti kendala double data, kondisi geografis yang sulit, gangguan sinyal GPS saat pengukuran, serta masalah internal keluarga.

Keberhasilan ini tidak hanya diukur dari jumlah sertifikat yang diterbitkan, tetapi juga dari pencapaian target yang melampaui standar nasional. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang pada tahun 2025 telah berhasil menerbitkan sertifikat untuk lebih dari 20.833 bidang tanah atau 105,1% dari jumlah target yang telah ditetapkan. Pencapaian tersebut mengalami peningkatan yang signifikan dibandingkan pada tahun 2024 dimana hanya sekitar 18.000 bidang tanah atau 90% dari target yang telah ditetapkan. Keberhasilan ini menunjukkan bahwa terdapat partisipasi yang aktif dari masyarakat dan kerja sama yang baik antara pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. (Jatengprov.go.id, 2025)

Pelaksanaan PTSL berjalan dengan prinsip sukarela, terbuka, dan tanpa paksaan, yang turut memperkuat hubungan sosial dan kepercayaan antara masyarakat dan aparat pemerintah pertanahan. Selain mempercepat proses administrasi, hal ini juga menumbuhkan solidaritas di tingkat desa. Dukungan dari peraturan lokal seperti Peraturan Bupati Semarang Nomor 65 Tahun 2018 memudahkan proses administrasi dengan menetapkan biaya yang transparan berdasarkan kesepakatan bersama, sehingga tidak memberatkan masyarakat.

Keberhasilan Desa Munding untuk dijadikan lokasi rujukan program PTSL sangat relevan sebagai bahan untuk pembuatan skripsi. Data jumlah bidang yang telah dilakukan pendaftaran dan sertifikasi memberikan bukti nyata mengenai efektivitas implementasi kebijakan pertanahan di tingkat desa. Dari hal ini dapat ditunjukkan bahwa program PTSL bisa dirancang serta dijalankan dengan baik, menjawab kebutuhan hukum dari masyarakat setempat serta dapat memberikan pelayanan publik kepada masyarakat secara aktif dan kualitas yang baik. Tema ini tentunya sejalan dengan teori mengenai manajemen kualitas dan pelayanan publik yang menegaskan bahwa pentingnya

masyarakat untuk terlibat serta kolaborasi berbagai pihak dalam mencapai pelayanan yang berkualitas.

Latar belakang yang dimiliki oleh Desa Munding menunjukkan bahwa kendala teknis, administrasi dan infrastruktur pengukuran dapat teratasi dengan melakukan kerjasama yang sinergis, sehingga dapat memberikan kontribusi yang besar dalam terlaksananya PTSL. Komunikasi yang tepat dan efektif serta sosialisasi secara berkala, sehingga menjadikan proses dalam PTSL dapat berjalan dengan baik tanpa hambatan yang besar. Hal ini juga memberikan manfaat yang besar berupa kepastian hukum bagi masyarakat terkait sertifikasi tanah (SuaraKPK, 2025; ATR/BPN Kabupaten Semarang, 2025)

Secara umum, dalam pelaksanaan PTSL yang dilakukan di Desa Munding dapat dijadikan contoh bahwa kebijakan nasional dapat terlaksana dengan baik di tingkat desa dengan hasil yang baik dan sesuai harapan. Hal ini menjadi landasan untuk penelitian dengan berbagai aspek yuridis, administratif, manajerial, dan sosial, sebagai refleksi praktik tata kelola pertanahan yang mengedepankan masyarakat sebagai subjek utama.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mencoba menjawab pertanyaan-pertanyaan berikut:

1. Bagaimana bentuk sinergi antara masyarakat Desa Munding dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam pelaksanaan PTSL 2025?
2. Apa kendala dan tantangan yang muncul selama pelaksanaan program?
3. Bagaimana strategi yang dapat digunakan untuk mengatasi kendala yang muncul saat pelaksanaan kegiatan di lapangan?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

1. Mengetahui bentuk sinergi antara masyarakat Desa Munding dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam pelaksanaan PTSL 2025.
2. Mengidentifikasi kendala yang dihadapi dan cara penyelesaian dalam kegiatan PTSL.

3. Mengetahui strategi yang tepat dalam mengatasi kendala saat pelaksanaan kegiatan di lapangan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis:

Menambah referensi ilmiah terkait penguatan kolaborasi masyarakat dan pemerintah dalam tata kelola layanan publik pertanahan, serta menjadi bahan rujukan penelitian lanjutan tentang implementasi kebijakan one map policy dan pendaftaran tanah berbasis partisipasi.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Kantor Pertanahan, hasil penelitian dapat digunakan untuk perbaikan SOP pelayanan berbasis kebutuhan riil di masyarakat desa yang secara demografis dan kultural memiliki karakteristik khusus.
- b. Bagi Pemerintah Desa, penelitian ini dapat digunakan sebagai pedoman dalam peningkatan kapasitas organisasi desa seperti kelompok panitia PTSL, perangkat RT/RW agar dapat berperan aktif dalam tata kelola pertanahan.
- c. Bagi masyarakat Desa Munding, penelitian ini dapat digunakan untuk peningkatan literasi hukum pertanahan sehingga dapat meningkatkan kesadaran dan keikutsertaan bersama untuk menjaga hak legal tanah milik pribadi maupun kelompok adat.

3. Manfaat Kebijakan Publik

Memberikan rekomendasi untuk Kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah dan pihak terkait untuk pembuatan kebijakan mengenai rancangan program dan pendektatan dukungan partisipatif serta penawasan bersama, yang berujuan supaya proses PTSL dapat berjalan dengan efisien, tepat sasaran dan transparan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di Desa Munding mengenai sinergi masyarakat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2025, dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan Program PTSL di Desa Munding menunjukkan bahwa terdapat kolaborasi yang baik antara Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Pemerintah Desa Munding, dan masyarakat. Kolaborasi ini dapat terlihat dari semua tahapan kegiatan yang dimulai dari kegiatan sosialisasi, proses pengumpulan data, kegiatan pengukuran, serta verifikasi data sampai ke tahap penerbitan sertifikat.
2. Kendala yang ditemukan selama pelaksanaan PTSL meliputi kendala teknis berupa revisi data fisik dan permasalahan batas bidang tanah, kendala administratif berupa ketidaklengkapan dokumen dan revisi administrasi, serta kendala data ganda (*double data*) yang menyebabkan beberapa bidang belum dapat diterbitkan sertifikatnya.
3. Penyelesaian kendala dilakukan melalui verifikasi ulang data, pengukuran ulang, pendampingan administrasi oleh Pemerintah Desa, serta koordinasi dan komunikasi yang baik antara Kantor Pertanahan, Pemerintah Desa, dan masyarakat.

B. Saran

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, perlu meningkatkan verifikasi awal data fisik dan data yuridis untuk meminimalkan revisi data dan permasalahan data ganda pada pelaksanaan PTSL berikutnya.
2. Bagi Pemerintah Desa Munding, perlu meningkatkan sosialisasi dan pendampingan kepada masyarakat terkait kelengkapan dokumen pertanahan serta pentingnya pemasangan tanda batas bidang tanah.
3. Bagi Masyarakat, diharapkan lebih aktif dalam menyiapkan dokumen administrasi dan memastikan kejelasan batas bidang tanah guna mendukung kelancaran pelaksanaan program pertanahan.
4. Bagi Peneliti Selanjutnya, dapat mengembangkan penelitian mengenai dampak Program PTSL terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat, kepastian hukum, maupun pengurangan sengketa pertanahan.:

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal Ilmiah dan Buku

- Afrizal. (2016). *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bungin, B. (2017). *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana.
- Dewi Mambrasar, W. S. (2022). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat. *Jurnal Pertanahan dan Tata Ruang*, 7(1), 55–68.
- Dwiyanto, A. (2018). *Manajemen Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hardjowigeno, S. (2015). *Ilmu Tanah*. Jakarta: Akademika Pressindo.
- Moleong, L. J. (2019). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muljono, D. (2016). *Hukum Agraria: Konsep, Teori, dan Praktik*. Yogyakarta: Liberty.
- Mustopadidjaja, A. R. (2014). *Manajemen Proses Kebijakan Publik*. Jakarta: Lembaga Administrasi Negara.
- Ningsih, N. (2024). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Tingkat Desa: Studi Kualitatif di Desa Hayaping. *Jurnal Administrasi Publik dan Agraria*, 12(1), 23–38.
- Rahman, A., & Putri, D. A. (2021). Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah. *Jurnal Pertanahan*, 11(2), 145–156.
- Santoso, U. (2016). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sari, N. P., & Hidayat, R. (2020). Peran Masyarakat dalam Keberhasilan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Administrasi Publik*, 8(1), 67–78.
- Sedarmayanti. (2017). *Manajemen Sumber Daya Manusia dan Reformasi Birokrasi*. Bandung: Refika Aditama.
- Sirait, S. Y. (2020). Sertifikasi Tanah Program PTSL: Manfaat dan Implementasi bagi Masyarakat. *Jurnal Hukum dan Agraria*, 6(2), 89–102.

- Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tanri, E. T., & Prabandari, P. (2020). Implementasi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai Upaya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah. *Jurnal Yuridis*, 7(2), 201–215.
- Tjiptono, F., & Diana, A. (2016). *Total Quality Management (TQM)*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Triana, R. A. (2025). Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gowa. *Jurnal Kebijakan Publik dan Pertanahan*, 14(1), 1–15.
- Wibowo, T. (2019). Sinergi Pemerintah dan Masyarakat dalam Pelayanan Pertanahan. *Jurnal Hukum dan Agraria*, 5(2), 101–112.
- Winarno, B. (2017). *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*. Yogyakarta: CAPS.
- Yin, R. K. (2018). *Studi Kasus: Desain dan Metode*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Dokumen dan Sumber Institusional

- Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. (2025). *Dokumen Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Desa Munding*. Kabupaten Semarang.
- Pemerintah Desa Munding. (2025). *Arsip dan Data Administrasi Desa Terkait Pelaksanaan PTSL*. Desa Munding.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.