

**EVALUASI IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP: STUDI KASUS
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ROTE NDAO**

SKRIPSI

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



DIBUAT OLEH:
IVANA RAYELI ZACHARIAS
NIT : 22314282

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN
YOGYAKARTA
2026**

ABSTRACT

This study aims to evaluate the implementation of the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) at the Land Office of Rote Ndao Regency. The research was conducted to understand how the program has been implemented, what factors influence its effectiveness, and what strategies are used to overcome the obstacles encountered during implementation. The evaluation framework used in this study refers to William N. Dunn's policy evaluation theory, which includes six dimensions: effectiveness, efficiency, adequacy, equity, responsiveness, and appropriateness. The research employed a descriptive qualitative approach. Data were collected through interviews, observation, and documentation involving relevant informants selected purposively based on their role and involvement in the PTSL implementation process. The focus of this research was placed on the implementation of the program in terms of administrative, technical, and social aspects in the context of land registration services in a rural and geographically challenging area.

The findings show that the implementation of the PTSL program in Rote Ndao Regency has generally contributed to accelerating land certification and improving legal certainty for land rights holders. The program has also provided important benefits for the community by reducing the difficulty of accessing land registration services and supporting orderly land administration. However, the implementation is still constrained by several factors, including limited budget allocation, uneven public participation, incomplete land documents, geographical barriers, weather conditions, and unresolved family or customary land agreements. These constraints affect the achievement of program targets and reduce the overall effectiveness of implementation in certain areas. Despite these challenges, the program has shown positive outcomes in expanding land registration coverage and increasing public awareness of the importance of land certification.

Based on the evaluation, the PTSL program in Rote Ndao Regency can be considered useful but not yet fully optimal. Its success depends not only on institutional capacity and administrative readiness, but also on community

cooperation, effective socialization, and adaptive strategies that suit local conditions. Strengthening coordination between the Land Office, village governments, and the local community is necessary to improve program performance. In addition, better budget support, improved data verification, and more inclusive public outreach are needed to ensure that PTSL can achieve its objectives more effectively and equitably in remote areas.

Keywords: *PTSL, policy evaluation, land registration, implementation, legal certainty, Rote Ndao Regency*

DAFTAR ISI

MOTTO	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRACT	xii
INTISARI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
1. Secara Teoritis	5
2. Secara Praktis	5
E. Batasan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Penelitian Terdahulu	7
B. Kajian Teoritis	13
1. Administrasi Pertanahan	13
2. Konsep Pendaftaran Tanah	15
3. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	17
4. Evaluasi	18
5. Implementasi Kebijakan	24
C. Kerangka Peraturan	25
1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960	25
2. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997	26
3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	27
4. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018	28

5. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018.....	30
D. Kerangka Teori	32
E. Kerangka Pemikiran.....	33
F. Pertanyaan Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Pendekatan Penelitian.....	35
B. Sumber Data dan Informan.....	37
1. Sumber Data	37
2. Informan	38
C. Instrument Penelitian	39
D. Teknik Pengumpulan Data.....	41
E. Teknik Analisis Data	43
F. Lokasi Penelitian	45
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	46
1. Gambaran Umum Kabupaten Rote Ndao	46
2. Kondisi Pertanahan di Kabupaten Rote Ndao	48
3. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao	51
B. Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao.....	61
1. Dasar Hukum Pelaksanaan PTSL.....	61
2. Tujuan dan Sasaran Program PTSL.....	64
3. Tahapan Pelaksanaan PTSL	66
4. Capaian Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao	84
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN EVALUASI IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP	88
A. Efektivitas Pelaksanaan Program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao.....	88
1. Pencapaian Target Program PTSL.....	88
2. Manfaat Program	91
3. Partisipasi Masyarakat.....	94
B. Efisiensi Pemanfaatan Sumber Daya dalam Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao.....	97

1. Pendayagunaan sumberdaya pelaksana	97
2. Pemanfaatan sarana dan prasarana	99
3. Pendayagunaan sumber dana.....	102
C. Kecukupan dalam Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao	105
1. Kepuasan Masyarakat.....	105
2. Kecukupan Fasilitas Pelayanan	107
3. Kecukupan Program dalam Memecahkan Masalah	107
D. Pemerataan dalam Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao	109
1. Pemerataan lokasi.....	110
2. Pemerataan sosialisasi atau akses pelayanan.....	112
3. Pemerataan Pelaksaan Program.....	113
E. Responsivitas dalam Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao	114
1. Pelaksanaan Program dalam Memberikan Pelayanan.....	115
2. Respon Masyarakat	117
F. Ketepatan Pelaksanaan Program PTSL	119
1. Ketepatan Sasaran dan Manfaat Program.....	120
2. Ketepatan Program dalam Mendukung Tertib Administrasi Pertanahan	121
BAB VI PENUTUP	124
A. Kesimpulan.....	124
1. Implementasi hasil pelaksanaan Program PTSL	124
2. Faktor yang mempengaruhi efektivitas Program PTSL	126
3. Solusi dan Strategi.....	129
B. Saran	130
1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao	130
2. Bagi Masyarakat Kabupaten Rote ndao	131
3. Bagi Penelitian Selanjutnya.....	131
DAFTAR PUSTAKA	133
LAMPIRAN	135

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah elemen krusial dalam kehidupan, baik untuk tumbuhan, hewan, terutama bagi manusia. Tanah sangat berperan penting dalam kehidupan dan penghidupan di seluruh dunia. Tanah sebagai aset bagi setiap individu dalam menjalani kehidupan. Tanah berperan bagi eksistensi manusia di seluruh dunia karena manusia melakukan segala aktivitas pada permukaan tanah dan memperoleh bahan pangan melalui pengelolaan tanah. Dalam pembentukan suatu negara, tanah merupakan salah satu unsur penting yang harus ada untuk memenuhi syarat suatu negara tersebut.

Kebutuhan akan tanah yang mendesak ini mengharuskan setiap negara untuk dapat memenuhi kebutuhan tanah bagi setiap warganya. Sebagai ilustrasi, pertumbuhan populasi dunia yang dilaporkan oleh (unfpa.org/word-populationtrends) populasi dunia saat ini diperkirakan sekitar 8,2 miliar jiwa dan masih terus bertambah setiap tahun. Menanggapi lonjakan jumlah penduduk global ini, banyak negara di Amerika, Eropa, Afrika, dan Asia yang menerapkan bank tanah sebagai alternatif untuk manajemen pertanahan.

Kebutuhan akan tanah oleh manusia di Indonesia terus meningkat dari tahun ke tahun, disebabkan oleh penambahan jumlah populasi penduduk. Hak milik atas tanah merupakan salah satu aspek penting bagi negara dan masyarakat Indonesia, serta menjadi dasar bagi tertib administrasi pertanahan. Hak atas tanah berfungsi untuk mencegah terjadinya sengketa tanah, yang merupakan masalah yang telah ada sejak dahulu hingga kini. Oleh karena itu, peran pemerintah sangat diperlukan untuk melakukan pemerataan demi terciptanya tertib administrasi pertanahan di masyarakat.

Tertib administrasi dalam bidang pertanahan merupakan suatu kebijakan utama yang bertujuan untuk memastikan kelengkapan data

dari setiap bidang tanah yang terdaftar, guna mencegah munculnya masalah yang berkaitan dengan tanah. Hal ini dilakukan melalui pendaftaran tanah dan pemberian sertifikat tanah kepada pemilik sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah tersebut. Penegasan mengenai hal ini dapat ditemukan dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria RI (UUPA), khususnya pada pasal 19 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah.

Pada tahun 1997 pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Peraturan ini merupakan upaya pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis yang berlandaskan pada sebuah rencana kerja yang dilaksanakan secara bersamaan untuk semua objek pendaftaran pertanahan. Namun, seringkali lambatnya proses pembuatan sertifikat tanah selama ini menjadi perhatian utama pemerintah.

Tanggapan Pemerintah Indonesia terhadap ketidaklengkapan dalam administrasi pertanahan, yang telah menjadi isu struktural sejak era kolonial, adalah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam jatim.antaranews.com, umumnya menunjukkan luasnya wilayah tanah yang belum di kembangkan, di mana hanya sekitar 40–50% dari total wilayah tanah di negara ini (potensi sekitar 126 juta hektar) yang terbukti memiliki tanah milik atau siap konstruksi pada tahun 2023. Hal ini memiliki beberapa dampak negatif, seperti sengketa tanah yang mencapai lebih dari 100.000 kasus per tahun (data Mahkamah Agung 2022), kerangka hukum yang menghambat investasi asing dan domestik, dan kurangnya akses ekonomi di antara masyarakat miskin dan pedesaan. Fenomena ini menjadi lebih kompleks karena konflik antara hak formal dan informal.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program strategis Pemerintah Indonesia yang bertujuan memberikan perlindungan hukum atas tanah melalui pendaftaran Tanah yang

komprehensif dan sistematis. Program ini diharapkan dapat mempercepat proses sertifikasi tanah, yang melibatkan masyarakat dan birokrasi, guna meningkatkan kualitas administrasi pertanahan dan memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat. Oleh karena itu, sangat penting untuk mengevaluasi implementasi PTSL guna menentukan apakah program tersebut telah berhasil mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.

Hampir seluruh kabupaten/kota di Indonesia menjadi sasaran dari program PTSL. Salah satunya adalah kabupaten di Provinsi Nusa Tenggara Timur yakni Kabupaten Rote Ndao. Kabupaten Rote Ndao memiliki luas wilayah 1.280,10 km² dengan jumlah 11 kecamatan, 7 kelurahan, dan 112 desa (Badan Pusat Statistik 2025) dan berdasarkan data jumlah sertipikat tanah yang telah terbit sampai dengan saat ini, sebanyak 74.935 bidang (43.68%), terdiri dari sertipikat hak milik sebanyak 73.622 bidang, serta sertipikat hak guna bangunan, sebanyak 664 bidang. Sertipikat hak pakai, berjumlah 645 bidang dan wakaf sebanyak 4 bidang, sehingga diestimasi total jumlah bidang tanah di wilayah tersebut sebanyak 171.537 bidang. Sedangkan, estimasi jumlah bidang tanah yang belum terdaftar kurang lebih 96.602 bidang atau 56,32% (sumber: Kepala kantor Pertanahan Kab. Rote Ndao).

Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao dimulai sejak 2017 sebagai bagian dari target nasional penyelesaian 2 juta bidang per tahun. Pada 2017, target lokal ditetapkan 15.500 bidang tanah, dengan realisasi 6.729 bidang atau 43,4% saja, disebabkan keterbatasan anggaran, cuaca buruk, dan kurangnya kesiapan dokumen masyarakat. Capaian ini mendorong evaluasi, sehingga 2018 menambah 2.036 sertipikat lanjutan (calameo.com).

Pada 2023, realisasi meningkat menjadi 2.211 bidang, menjadi dasar target ambisius 2024 sebesar 11.100 bidang, dengan pelantikan Panitia Ajudikasi dan Satgas pada awal tahun. Tahun 2025 menargetkan ekspansi ke desa-desa prioritas seperti Lidamanu (tambahan 150

bidang), dengan serah terima hasil pekerjaan yang telah rampung, meskipun realisasi keseluruhan mencapai sekitar 80% dari target akibat pandemi sisa dan fluktuasi anggaran. Saat ini, untuk 2026, Kantah Rote Ndao menargetkan 4.500 bidang baru, fokus pada desa-desa belum tersentuh seperti Saenam, dengan strategi integrasi PTSL terintegrasi guna daftarkan bidang warisan adat. Secara kumulatif hingga 2025, Rote Ndao telah menerbitkan sekitar 25.000 sertipikat PTSL, meningkatkan kepastian hukum bagi 60% bidang tanah di kabupaten seluas 1.284 km² dengan 24 desa. Tantangan utama adalah sengketa 15-20% bidang, yang diselesaikan via musyawarah adat sebelum adjudikasi (Kupang.tribunnews).

Permasalahan yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao dalam program PTSL yang berjalan dalam beberapa tahun terakhir yaitu dalam pemberkasan oleh masyarakat maupun bidang tanah yang belum disepakati masyarakat, sehingga efektivitas dalam program PTSL ini masih dipertanyakan. Berdasarkan fakta lapangan yang bersumber dari petugas ukur panitia PTSL di Kabupaten Rote Ndao, beberapa masyarakat di pedesaan tidak memiliki dana untuk membeli materai senilai Rp10.000, dan bidang tanah milik keluarga yang berada di luar pulau Rote belum disepakati bersama, sehingga memerlukan waktu yang lebih lama dalam pelaksanaan program tersebut.

Belum ada penelitian sebelumnya tentang Evaluasi Implementasi PTSL di Kabupaten Rote Ndao sehingga peneliti mengumpulkan referensi dari beberapa penelitian terkait di beberapa daerah berbeda untuk membandingkan dengan penelitian yang dilakukan. Berdasarkan beberapa jurnal yang ada, penelitian sebelumnya cenderung mengevaluasi efektivitas PTSL dari segi prosedural dan administratif di wilayah tertentu, namun belum ada analisis komprehensif mengenai pengaruhnya terhadap peningkatan aksesibilitas layanan bagi masyarakat pedesaan di daerah terpencil.

Berdasarkan latar belakang yang ada maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk skripsi dengan judul Evaluasi Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) : Studi Kasus Kabupaten Rote Ndao.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan diatas yang berkaitan dengan Evaluasi Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kabupaten Rote Ndao, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi hasil dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Rote Ndao ?
2. Apa saja faktor yang mempengaruhi efektivitas PTSL di Kabupaten Rote Ndao?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka Penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Mengevaluasi dan menganalisis implementasi program PTSL di Kabupaten Rote Ndao.
- b. Mengevaluasi dan menganalisis kendala yang di alami dalam program PTSL di Kabupaten Rote Ndao dan Solusi serta strategi yang diterapkan dalam menghadapi kendala tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam Penelitian ini yaitu :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat menambah literatur ilmiah terkait evaluasi implementasi PTSL dan dapat memberikan pemahaman serta pengembangan wawasan.

2. Secara Praktis

Kepada Kementrian ATR/BPN dan Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao untuk mengevaluasi dan meningkatkan pelayanan terkhususnya dalam program PTSL sehingga dapat

digunakan sebagai rujukan dalam mengambil kebijakan yang tepat untuk mengevaluasi dan meningkatkan layanan PTSL.

E. Batasan Penelitian

Batasan penelitian ini berfungsi sebagai alat pengelompokan untuk menentukan cakupan yang akan dibahas dalam penelitian. Dengan batasan penelitian yang jelas, penelitian dapat dilakukan dengan lebih terarah dan terstruktur, sehingga memudahkan peneliti dalam pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data.

1. Periode implementasi PTSL yang dikaji difokuskan pada tahun 2023 sampai dengan 2025/awal 2026, sesuai dengan data capaian PTSL yang tersedia di Kantor Pertanahan Rote Ndao dan dokumen resmi terkait, sehingga dinamika sebelum 2023 atau setelah penelitian selesai tidak dianalisis secara rinci.
2. Penelitian ini dibatasi dengan kendala khususnya teknis dan non-teknis yang hanya berkaitan dengan program PTSL dalam mengukur efektivitas dan solusi yang diterapkan untuk mengatasi kendala yang diidentifikasi serta strategi nonteknis untuk peningkatan kepuasan Masyarakat.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implementasi hasil pelaksanaan Program PTSL

Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Rote Ndao menunjukkan bahwa kebijakan ini sangat relevan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum hak atas tanah. Program ini berfungsi tidak hanya sebagai alat legalisasi aset, tetapi juga sebagai bagian dari upaya pemerintah untuk memperluas akses masyarakat terhadap administrasi pertanahan yang teratur, terukur, dan terintegrasi. Dalam konteks Rote Ndao, PTSL memberikan kontribusi signifikan terhadap percepatan sertifikasi tanah, peningkatan ketertiban administrasi pertanahan, serta penguatan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Oleh karena itu, secara normatif, pelaksanaan PTSL dapat dianggap sejalan dengan tujuan kebijakan agraria nasional yang menekankan pemerataan kepastian hukum dan peningkatan pelayanan publik di sektor pertanahan.

Penilaian efektivitas menunjukkan hasil yang sangat baik dan mampu beradaptasi. Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao berhasil meningkatkan kinerja kuantitatif secara signifikan, di mana target yang awalnya 650 bidang diubah secara drastis menjadi 1.950 bidang, dan berhasil dicapai 100% pada Desember 2025. Keberhasilan ini secara hukum berhasil mengubah tanah-tanah komunal dan pribadi yang berpotensi konflik menjadi objek hukum yang jelas, serta mengurangi area yang belum terdaftar di pulau-pulau terluar.

Indikator efisiensi, pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao dapat disimpulkan cukup efisien karena tujuan program tetap tercapai dengan pemanfaatan sumber daya yang tersedia secara optimal. Walaupun terdapat keterbatasan jumlah SDM, sarana-

prasarana, dan tantangan geografis, program tetap berjalan melalui kerja sama lintas fungsi, penjadwalan penggunaan alat, serta pengelolaan anggaran yang mengikuti ketentuan DIPA. Efisiensi program terlihat dari tiga hal utama yaitu sumber daya manusia dimanfaatkan maksimal melalui pelibatan semua unsur, meskipun jumlah personel terbatas, sarana dan prasarana digunakan seoptimal mungkin, walau sebagian alat sudah rusak dan harus dipakai bergantian, anggaran dikelola sesuai aturan dan tidak membebani masyarakat, sehingga pelaksanaan program tetap berjalan tanpa hambatan berarti. Dengan demikian, meskipun masih ada kendala teknis dan administratif, Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao dinilai berhasil mencapai targetnya dengan penggunaan sumber daya yang relatif hemat dan terarah.

Dimensi kecukupan menunjukkan bahwa mekanisme PTSL cukup baik untuk mengatasi masalah struktural pertanahan di Rote Ndao. Penerapan masa pengumuman selama 14 hari berfungsi sebagai katup pengaman yang efektif untuk menampung sanggahan, sehingga potensi sengketa agraria horizontal di masa depan bisa dikurangi sejak tahap administratif awal. Kebijakan ini cukup untuk membangun fondasi administrasi pertanahan yang tertib dan kuat.

Dimensi pemerataan dalam pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Rote Ndao cukup merata. Karena program ini telah mencakup sebagian besar kecamatan dan desa di daerah kabupaten. Namun, tingkat pemerataan manfaat masih perlu ditingkatkan dengan menambah target sertifikasi, memperluas cakupan desa yang menerima program, serta mempercepat pendaftaran bidang tanah yang belum bersertifikat agar seluruh masyarakat memiliki kesempatan yang setara dalam memperoleh kepastian hukum atas tanah mereka

Responsivitas terlihat dari kemampuan aparat dalam mengatasi resistensi psikologis dan budaya masyarakat. Dalam

menghadapi kekhawatiran warga mengenai dampak perpajakan (PBB dan BPHTB) setelah sertifikasi serta masalah batas tanah, Kantor Pertanahan menggunakan pendekatan persuasif-interaktif dengan cara door to door dan mediasi lapangan yang fleksibel. Tindakan ini membantu mengurangi ketidakcocokan informasi antara negara dan warga negara.

Dimensi ketepatan pada pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao menunjukkan hasil yang memuaskan. Program ini dibuat untuk mengatasi masalah pertanahan yang dihadapi masyarakat, seperti rendahnya pendaftaran tanah dan kurangnya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Sasaran program ini juga telah disesuaikan dengan kelompok masyarakat yang membutuhkan layanan sertifikasi tanah. Selain itu, manfaat yang dihasilkan dari program ini, seperti kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, peningkatan nilai ekonomi tanah, dan dukungan terhadap tertib administrasi pertanahan, menunjukkan bahwa hasil program ini sejalan dengan tujuan yang ingin dicapai. Meskipun masih ada beberapa kendala teknis dalam pelaksanaannya, manfaat yang dirasakan oleh masyarakat membuktikan bahwa program ini telah memberikan solusi yang relevan terhadap masalah pertanahan di Kabupaten Rote Ndao. Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao dapat dianggap tepat sasaran dan tepat manfaat karena mampu memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum hak atas tanah serta mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan secara berkelanjutan.

2. Faktor yang mempengaruhi efektivitas Program PTSL

Efektivitas pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Rote Ndao sebenarnya dipengaruhi oleh hubungan antara faktor internal organisasi yang menjalankan, faktor sosial masyarakat, serta kondisi geografis dan regulasi di daerah tersebut. Dalam konteks evaluasi kebijakan, efektivitas tidak hanya diukur dari pencapaian target

sertifikasi, tetapi juga dari kemampuan program untuk memenuhi kebutuhan masyarakat secara nyata, berjalan tepat waktu, dan memberikan manfaat yang dirasakan secara luas. Oleh karena itu, efektivitas PTSL di Rote Ndao tidak bisa hanya dilihat dari jumlah sertifikat yang dikeluarkan, tetapi harus dipahami sebagai hasil dari interaksi yang kompleks antara sumber daya, koordinasi, partisipasi, dan konteks lokal.

Faktor utama yang paling berpengaruh adalah ketersediaan serta kualitas sumber daya manusia. Dalam pelaksanaan PTSL, panitia adjudikasi, satgas fisik, satgas yuridis, dan aparat desa memiliki peran yang sangat penting dalam pengumpulan data, pengukuran, verifikasi, dan penyelesaian administrasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa mutasi pegawai, keterbatasan tenaga teknis, dan kebutuhan pegawai baru untuk beradaptasi dengan karakteristik wilayah dan masyarakat menjadi hambatan yang dapat memengaruhi kelancaran program. Oleh karena itu, kualitas SDM tidak hanya berkaitan dengan jumlah, tetapi juga mencakup kompetensi teknis, pengalaman di lapangan, dan kemampuan untuk beradaptasi dengan kondisi sosial setempat.

Faktor kedua adalah koordinasi antar lembaga dan komunikasi dalam pelaksanaan. PTSL adalah program yang melibatkan banyak pihak, sehingga memerlukan kerjasama antara Kantor Pertanahan, pemerintah desa, pemerintah daerah, dan masyarakat. Jika koordinasi berjalan dengan baik, proses penyuluhan, penentuan batas, klarifikasi data, hingga penerbitan sertifikat bisa dilakukan dengan lebih cepat dan teratur. Sebaliknya, jika koordinasi lemah, hal ini bisa memperlambat penyelesaian dokumen, menyebabkan perbedaan pemahaman, dan menciptakan hambatan administratif. Di Rote Ndao, koordinasi menjadi semakin krusial karena wilayahnya yang kepulauan, tersebar, dan menghadapi tantangan logistik yang besar.

Faktor ketiga adalah partisipasi dan kesiapan masyarakat. Efektivitas program sangat bergantung pada keinginan warga untuk terlibat dalam penyediaan dokumen, pemasangan tanda batas, menghadiri penyuluhan, dan memberikan persetujuan mengenai batas tanah. Penelitian ini menunjukkan bahwa masih ada masyarakat yang belum memahami keuntungan dari sertifikasi tanah, belum melengkapi berkas, atau tinggal di luar daerah, sehingga proses administrasi menjadi lebih lambat. Di sisi lain, sengketa batas antarwarga dan pola kepemilikan yang berdasarkan waris adat juga memengaruhi tingkat partisipasi. Dengan kata lain, keberhasilan PTSL sangat tergantung pada tingkat literasi agraria dan kesiapan masyarakat untuk aktif terlibat dalam proses legalisasi tanah.

Faktor keempat adalah keadaan geografis dan karakteristik daerah. Kabupaten Rote Ndao yang merupakan wilayah kepulauan dengan akses antar desa yang kadang sulit dijangkau, menghadirkan tantangan tersendiri dalam pelaksanaan PTSL. Kondisi topografi, jarak antar wilayah, serta cuaca dan akses transportasi bisa memperlambat kegiatan pengukuran, sosialisasi, dan mobilisasi petugas. Dalam situasi seperti ini, efektivitas program sangat dipengaruhi oleh kemampuan pelaksana untuk menyesuaikan metode kerja dengan kondisi di lapangan. Oleh karena itu, wilayah Rote Ndao memerlukan pendekatan implementasi yang lebih fleksibel, adaptif, dan berbasis konteks lokal.

Faktor kelima adalah kejelasan dalam regulasi dan dukungan kebijakan. Dalam penelitian ini, terlihat bahwa beberapa masalah muncul karena aturan teknis belum selaras dengan kondisi di lapangan, seperti di kawasan sempadan pantai atau wilayah yang termasuk dalam PIPPIB. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas program tidak hanya tergantung pada pelaksanaan teknis, tetapi juga pada kepastian hukum dan kesesuaian kebijakan di berbagai level

pemerintahan. Jika regulasi tidak memberikan cukup ruang untuk menyelesaikan kasus-kasus spesifik di daerah, maka program akan menghadapi batasan dalam implementasinya meskipun secara administratif sudah dirancang dengan baik.

3. Solusi dan Strategi

Untuk meningkatkan efektivitas PTSL di Kabupaten Rote Ndao, hambatan yang ada harus diatasi dengan beberapa langkah strategis. Dalam hal kendala sumber daya manusia, solusinya meliputi peningkatan kapasitas petugas melalui pelatihan teknis, pembagian tugas yang lebih proporsional, serta pendampingan bagi petugas baru agar proses pengukuran, verifikasi, dan administrasi dapat berlangsung lebih cepat dan akurat.

Untuk mengatasi masalah koordinasi dan data yuridis, solusi yang bisa diterapkan meliputi penguatan kontrol mutu di setiap tahap PTSL, perbaikan proses validasi data dalam aplikasi administrasi pertanahan, serta peningkatan koordinasi yang lebih ketat antara Kantor Pertanahan, pemerintah desa, dan pihakpihak terkait lainnya.

Untuk mengatasi hambatan partisipasi masyarakat, diperlukan sosialisasi yang lebih intensif dan mudah dipahami, terutama mengenai manfaat sertifikat, syarat administrasi, pemasangan tanda batas, serta pentingnya menyiapkan dokumen sejak awal. Keterlibatan aparat desa, tokoh masyarakat, dan tokoh adat juga sangat penting untuk mempercepat penyelesaian masalah batas tanah dan sengketa waris.

Untuk mengatasi kendala geografis dan akses wilayah, solusi yang tepat adalah penjadwalan kerja lapangan yang disesuaikan dengan kondisi cuaca dan medan, pemanfaatan teknologi survei yang lebih efisien, serta penguatan logistik dan dukungan operasional bagi tim lapangan. Pendekatan ini sangat penting mengingat karakter wilayah Rote Ndao yang terdiri dari kepulauan dan tersebar, sehingga membuat proses pelaksanaan lebih

menantang dibandingkan dengan daerah lainnya. Tantangan dalam dukungan regulasi untuk pelaksanaan PTSL di Kabupaten Rote Ndao dapat diatasi dengan cara melakukan harmonisasi aturan teknis, memperbaiki SOP, memperkuat koordinasi antar instansi, melakukan mediasi sengketa melalui musyawarah, serta memanfaatkan surat kuasa bagi pemilik tanah yang tinggal di luar daerah. Strategi ini harus disertai dengan edukasi hukum pertanahan kepada masyarakat agar pelaksanaan PTSL dapat berlangsung lebih teratur, cepat, dan sesuai dengan ketentuan yang ada

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian tentang pelaksanaan Program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat diajukan untuk meningkatkan efektivitas dan keberlanjutan program di masa depan. Rekomendasi ini ditujukan kepada Kantor Pertanahan, masyarakat, serta peneliti selanjutnya agar pelaksanaan PTSL tidak hanya berjalan dengan baik, tetapi juga dapat memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat. Dalam konteks wilayah kepulauan seperti Rote Ndao, dukungan dari semua pihak sangat penting karena program ini menghadapi langsung keterbatasan sumber daya, kondisi geografis, dan kemampuan administrasi masyarakat.

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao

Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao perlu meningkatkan kualitas sosialisasi kepada masyarakat secara lebih menyeluruh dan berkelanjutan. Sosialisasi tidak hanya dilakukan pada awal pelaksanaan program, tetapi juga harus mencakup desa-desa terpencil agar seluruh masyarakat memahami tujuan, syarat, dan manfaat PTSL. Selain itu, kantor pertanahan harus memperkuat sarana dan prasarana penunjang, seperti alat ukur, perangkat komputer, printer lapangan, dan sistem administrasi digital, karena keterbatasan fasilitas dapat memperlambat proses kerja petugas di

lapangan. Di samping itu, koordinasi antar seksi internal dan kerja sama dengan pemerintah desa perlu terus ditingkatkan agar pengumpulan data fisik dan yuridis dapat dilakukan lebih cepat, akurat, dan efisien. Kantor Pertanahan juga harus memperhatikan beban kerja petugas lapangan yang cukup tinggi, terutama karena kondisi wilayah Rote Ndao menuntut mobilitas, waktu, dan tenaga yang besar. Dengan demikian, dukungan terhadap petugas menjadi bagian penting agar target nasional tetap dapat dicapai tanpa menurunkan kualitas pelayanan.

2. Bagi Masyarakat Kabupaten Rote ndao

Partisipasi aktif masyarakat sangat penting agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan dengan lancar. Masyarakat sebaiknya mengikuti sosialisasi yang diadakan oleh pemerintah dan petugas pertanahan untuk memahami bahwa PTSL adalah program yang memudahkan mereka dalam mendapatkan kepastian hukum atas tanah. Selain itu, masyarakat perlu mempersiapkan dokumen, patok batas, dan berkas administrasi sejak awal agar proses pengukuran dan pendaftaran tidak terhambat. Kejujuran dan keterbukaan masyarakat dalam memberikan data juga sangat krusial untuk mencegah konflik batas tanah dan sengketa di masa depan.

Masyarakat seharusnya melihat petugas PTSL sebagai mitra yang membantu, bukan sekadar pihak yang datang untuk melakukan pendataan. Oleh karena itu, kerja sama yang baik antara masyarakat, pemerintah desa, dan petugas pertanahan akan sangat berpengaruh terhadap keberhasilan program ini.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Bagi peneliti yang akan datang, penelitian mengenai PTSL di Rote Ndao masih sangat terbuka untuk pengembangan dengan perspektif yang lebih luas. Penelitian selanjutnya dapat mengeksplorasi aspek lain seperti efektivitas, dampak sosial, kualitas data pertanahan, atau tingkat kepuasan masyarakat terhadap

hasil program. Peneliti juga dapat melakukan perbandingan pelaksanaan PTSL antar kecamatan atau antar desa untuk mengidentifikasi perbedaan dalam hambatan dan keberhasilannya. Selain itu, akan lebih baik jika penelitian berikutnya menerapkan pendekatan campuran, yaitu menggabungkan metode kualitatif dan kuantitatif, agar hasil yang diperoleh lebih kuat dan komprehensif. Kajian mengenai digitalisasi layanan pertanahan, sengketa tanah, dan peran pemerintah desa dalam mendukung PTSL juga dapat menjadi fokus penelitian yang menarik untuk dikembangkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustino, L. (2016). *Evaluasi Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Arikunto, S., & Jabar, A. (2004). *Evaluasi Program Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Badan Pusat Statistik. (2025). *Kabupaten Rote Ndao dalam Angka*. BPS Kabupaten Rote Ndao.
- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- BPN Rote Ndao siapkan 4.250 sertifikat tanah gratis. (2015, July 9). ROTENDAOKAB.GO.ID. <https://rotendaokab.go.id/bpn-rote-ndao-siapkan-4-250-sertifikat-tanah-gratis.php>
- (Intan Nindi Hastuti1*, 2024)sertifikat-tanah-gratis.php
- Client challenge. (n.d.). <https://www.scribd.com/document/747783572/Juknis-PTSL-2023230307-105224>
- Dunn, W. N. (1999). *Pengantar Kebijakan Publik* (Edisi Terjemahan). Yogyakarta: Penerbit Liberty (atau edisi asli: *Public Policy Analysis: An Introduction*, Prentice Hall).
- Dunn, William N. (2003). *Pengantar Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Edisi daring. Kemdikbud.
- Enemark, S. (2001). *(Kajian administrasi pertanahan dan infrastruktur kelembagaan)*.
- Eprints UMPO. *BAB II Tinjauan Pustaka*. <https://eprints.umpo.ac.id/5274/3/03.%20BAB%20II.pdf>
- ITB Digital Library. *Bab II Perspektif Manajemen dalam Pertanahan*. <https://digilib.itb.ac.id/assets/files/2019/MjAxOSBUUyBQUUCBXSU5OQSBQVVRSSSBQRVJUSVdJIEJBQyLnBkZg.pdf>
- ITS Geoid. *Pengaruh Administrasi Pertanahan dalam Penilaian Tanah*. <https://iptek.its.ac.id/index.php/geoid/article/download/11342/7340>
- Jurnal Peneliti. *Tinjauan Terhadap Beban Administrasi Badan Pertanahan Nasional*. <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/download/7444/6166/>
- Kepala BPN Rote Ndao Lantik Panitia Ajudikasi dan 3 Satgas Untuk PTSL Rote Ndao 2024, Target 11.100 Sertipikat Tanah. (2024, January 15). Portal NTT.
- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao. (2026). Data internal capaian PTSL.
- Mahkamah Agung RI. (2022). *Laporan Tahunan Perkara Sengketa Tanah*.
- Mirza. (2024). Evaluasi pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Ogan Ilir. *Repository Universitas Sriwijaya*.
- Murad, M. (1997). *Administrasi pertanahan*.
- Nugroho, Riant. (2008). *Public Policy: Dinamika Kebijakan, Analisis Kebijakan, dan Manajemen Kebijakan*. Jakarta: Elex Media Komputindo.

- Nuridin, et al. (2023). Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan PTSL. *Jurnal Administrasi Publik*, UTA45 Jakarta.
- PBT PTSL DARI BPN. (n.d.). GADING.
<https://desagading.gunungkidulkab.go.id/first/artikel/2071-PBT-PTSL-DARI-BPN>
- Peneliti JANE. (2022). Efektivitas PTSL di BPN Kota Tangerang Selatan. *Jurnal Administrasi Negara*, Universitas Padjadjaran.
- Peneliti JPTAM. (2021). Evaluasi program PTSL di Kabupaten Rokan Hulu menggunakan metode CIPP. *Jurnal Pembangunan Tanah Air*, jptam.org.
- Peneliti STI Ayappimakassar. (Tahun). Implementasi kebijakan PTSL di Desa Gilang. *Jurnal Birokrasi*.
- Repository UIN Suska. BAB II - Repository UIN Suska.
<https://repository.uinsuska.ac.id/4375/3/BAB%20II.pdf>[repository.uin-suska](https://repository.uinsuska.ac.id/4375/3/BAB%20II.pdf)
- Repository STPN. *Membangun Administrasi Pertanahan Indonesia Sebagai Sarana Pemerataan Kesejahteraan*.
- Semantic Scholar PDF. *Digitalisasi administrasi pertanahan*.
<https://pdfs.semanticscholar.org/4e01/1c47f61d23ffd7b65e9e228ad1c17c2eefb8.pdf>[pdfs.semanticscholar](https://pdfs.semanticscholar.org/4e01/1c47f61d23ffd7b65e9e228ad1c17c2eefb8.pdf)
- Sociohum JEBIMAN. *Perlunya Sistem Administrasi Pertanahan yang Andal dan Transparan*
<https://sociohum.net/index.php/JEBIMAN/article/download/312/324/983>[sociohum](https://sociohum.net/index.php/JEBIMAN/article/download/312/324/983)
- STATUS TANAH LOBADOK SAH, BPN AKUI KURANG KOORDINASI. (2016, August 16). ROTENDAOKAB.GO.ID. <https://rotendaokab.go.id/status-tanah-lobadok-sah-bpnakui-kurang-koordinasi.php>
- Syafri. (2012). *Administrasi Pertanahan. Tanah dan Ruang untuk Rakyat: Kumpulan Siaran Pers Kementerian ATR/BPN Tahun 2018*.
 (n.d.). calameo.com.
<https://www.calameo.com/books/006008950db7af6801356>
- Teti, M. G. (2025, December 10). Program PTSL 2026, Kantor Pertanahan Rote NDao target daftar 4.500 bidang. *Pos-kupang.com*.
<https://kupang.tribunnews.com/regionalntt/943095/program-pts-2026-kantor-pertanahan-rote-ndao-target-daftar-4500-bidang>
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). *Land administration for sustainable development*.