



DINAMIKA GOVERNANCE JURNAL ILMU ADMINISTRASI NEGARA

<http://ejournal.upnjatim.ac.id/index.php/jdg/index>

EVALUASI PENGAWASAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA SUKO KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO

Alisya Dewi Andansari ¹, Dwi Astutiek ², Amir Bandar Abdul Majid ³
^{1,2,3} Universitas Sunan Giri Surabaya

*Email Corresponding : asaalisya99@gmail.com¹, info@unsuri.ac.id^{2,3}

ARTICLE INFORMATION ABSTRACT

Article history:

Received date: 2 Juni 2025

Revised date: 16 Juni 2025

Accepted date : 6 Juli 2025

This study aims to evaluate the implementation of land certification registration supervision through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program in Suko Village, Sukodono District, Sidoarjo Regency. This research employs a descriptive method with a qualitative approach. The research location is Suko Village, with primary informants consisting of village officials, PTSL officers, and residents. Data were collected through interviews, observations, and document studies, with research instruments including interview guides and observation sheets. Data analysis was conducted qualitatively using thematic analysis techniques. The results of the study indicate that the implementation of land certification registration supervision through PTSL still faces various challenges, such as lack of transparency, accountability, and coordination between PTSL officers, village officials, and the community. Additionally, there were findings of costs that did not comply with the established regulations. The contribution of this research is to provide recommendations for improving the effectiveness of supervision and transparency in the implementation of PTSL, as well as strengthening coordination among related parties.

Keywords : Supervision, Evaluation, PTSL, Tanah

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pelaksanaan pengawasan pendaftaran sertifikasi tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Suko, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Lokasi penelitian adalah Desa Suko dengan informan utama terdiri dari pejabat desa, petugas PTSL, dan warga. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen, dengan instrumen penelitian berupa pedoman wawancara dan lembar observasi. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan teknik analisis tematik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengawasan pendaftaran sertifikasi tanah melalui PTSL masih menghadapi berbagai kendala, seperti kurangnya transparansi, akuntabilitas, dan koordinasi antara petugas PTSL, perangkat desa, dan masyarakat. Selain itu, ditemukan pula adanya biaya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Kontribusi penelitian ini adalah memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas pengawasan dan transparansi dalam pelaksanaan PTSL, serta memperkuat koordinasi antara pihak-pihak terkait.

Kata kunci : Pengawasan, Evaluasi, PTSL, Tanah

PENDAHULUAN

Saat ini, permintaan tanah di masyarakat terus meningkat, tetapi pasokan properti tetap tidak berubah. Di wilayah metropolitan, masyarakat telah menggunakan tanah secara efisien terutama untuk keperluan perumahan. Pada saat yang sama, daerah pedesaan mengalami lonjakan pembangunan, yang mendorong penduduk desa setempat dan penduduk kota untuk berinvestasi di tanah di wilayah tersebut. Peran tanah dalam kehidupan manusia meliputi penyediaan habitat untuk pemukiman manusia, memfasilitasi aktivitas manusia sehari-hari, mendukung budidaya tanaman, dan berfungsi sebagai tempat istirahat terakhir bagi umat manusia. Tanah dalam hal ini memiliki aspek ekonomi, sosial, budaya, politik, dan ekologi. memperoleh keterampilan, pengetahuan, dan pengalaman sebagai bentuk peningkatan keterampilan dalam diri mereka, sehingga mereka dapat berperan aktif dalam proses pembangunan dan berdampak pada kehidupan bermasyarakat.

Lahan menentukan kemampuan seseorang untuk bertahan hidup. Sepanjang hidup, manusia bergantung pada lahan untuk memenuhi kebutuhan paling mendasar, seperti tempat tinggal dan produksi pangan. Masalah kelangkaan lahan yang sudah kritis semakin rumit dengan adanya masalah kepemilikan properti yang memecah belah. Hal ini ditunjukkan oleh fakta bahwa, meskipun populasi manusia terus meningkat, luas lahan tidak berubah. Akibat kurangnya dokumen yang memadai, banyak orang berpenghasilan rendah memiliki properti, yang dapat menyebabkan sengketa tanah dan litigasi.

Dalam Nawa Cita yang memiliki sembilan tujuan penting, Presiden Joko Widodo dan Wakil Presiden Jusuf Kalla telah mengidentifikasi "Membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan" sebagai tujuan ketiga. Sebagai contoh, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL) adalah salah satu dari beberapa inisiatif yang dipelopori oleh pemerintah Indonesia untuk memastikan pencatatan formal semua bidang tanah di negara ini. Setelah beberapa kali terjadi sengketa tanah, pemerintah Indonesia menanggapi dengan mengesahkan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang juga dikenal sebagai UUPA (selanjutnya disebut UU 5/1960). Menurut subparagraf pertama Pasal 19, pemerintah akan mendaftarkan hak milik di Republik Indonesia sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan untuk memperjelas hukum. Pendaftaran tanah didefinisikan sebagai "proses berkelanjutan yang dilakukan oleh pemerintah untuk memperoleh, mengolah, membukukan, menyajikan, dan memelihara data fisik dan data hukum berupa peta dan daftar mengenai satuan-satuan rumah susun dan bidang-bidang tanah" dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) Untuk berbagai keperluan, termasuk tidak terbatas pada verifikasi kepemilikan satuan rumah susun, data ini digunakan.

Kewajiban pemerintah untuk menjamin kejelasan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat diberlakukan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang kemudian dicabut dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Kementerian Agraria dan Tata Ruang tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN 6/2018).

Selain itu, untuk pertama kalinya seluruh objek Pendaftaran Tanah dalam satu desa, satu kecamatan, atau setingkatnya didaftarkan secara serentak di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sesuai dengan ayat (2) pasal 1 Permen ATR/Kepala BPN 6/2018 tentang PTSL. Untuk melengkapi proses pendaftaran, diperlukan kelengkapan data fisik dan data hukum atas objek pendaftaran tanah. Pasal ini menguraikan tahapan pertama dari proses pendaftaran tanah. Pelaksanaan serentak tersebut berlaku untuk seluruh badan usaha pendaftaran tanah dalam satu wilayah Desa/Kelurahan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Proyek sertifikasi tanah ini bertujuan untuk menjangkau sekitar 79 juta bidang tanah yang belum terdaftar dari 126 juta bidang

tanah di Indonesia pada tahun 2018. Saat ini, 51 juta bidang tanah tersebut telah terdaftar. Wawasan ini mendorong dibentuknya program PTSL.

Untuk mewujudkan tujuan memberikan kejelasan hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat, Peraturan Menteri ini dimaksudkan untuk mewujudkan nilai-nilai kesederhanaan, kecepatan, kelancaran, keamanan, keadilan, pemerataan, keterbukaan, dan akuntabilitas. Tujuannya adalah untuk mengurangi terjadinya sengketa dan konflik pertanahan sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan ekonomi, dalam Pasal 2 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN 6/2018 tentang PTSL.

Selain itu, Presiden Joko Widodo menerbitkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut Inpres 2/2018) ini meminta Gubernur dan Bupati/Walikota untuk mempercepat PTSL dengan cara mengendalikan, menganggarkan, dan/atau mengalokasikan dana untuk kelengkapan dokumen pelaksanaan PTSL di desa dan kelurahan.

Halo, Sidoarjo! Dalam perannya sebagai Pelaksana Teknis Kegiatan, Bupati Sidoarjo menerbitkan Peraturan Bupati Nomor 83 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut Perbup Sidoarjo 83/2017). Kesempatan untuk memperoleh sertifikat dapat bermanfaat bagi warga Kabupaten Sidoarjo. Penetapan status kepemilikan tanah secara hukum sangat penting karena beberapa alasan, di antaranya untuk menghindari sengketa tanah (antar keluarga dan antar masyarakat) dan munculnya mafia tanah. Kebutuhan masyarakat akan tanah yang mudah diakses semakin rumit dengan masalah mafia tanah yang terus terjadi. Setiap kali terjadi masalah tanah, mafia tanah disebut-sebut turut terlibat. Masalah kedua, ada perangkat desa tertentu yang mengetahui seluk-beluk tanah di daerah tersebut dan ingin bekerja sama dengan mafia tanah untuk menerbitkan sertifikat palsu. Bagi mafia tanah, tidak ada yang lebih baik daripada bekerja sama untuk mencuri tanah dari pemiliknya yang tidak menaruh curiga. Misalnya, mereka mungkin mencuri uang atau melakukan penipuan sebagai bagian dari kejahatan korporasi, mengutak-atik kasus hukum,

terlibat dalam praktik pendudukan baik yang legal maupun ilegal (dikenal sebagai "wilde occupatie"), pergi ke pengadilan, memalsukan dokumen untuk memperoleh hak, menggunakan kuasa untuk menguasai hak atas tanah, atau bahkan dengan sengaja menghilangkan sertifikat tanah (Alrasyid & Najicha 2021).

Kabupaten Sidoarjo disebut memiliki lahan seluas sekitar 864 ribu hektare. Dari keseluruhan 864.000 bidang tanah di Sidoarjo, 82,2% atau 708.000 bidang telah terdaftar secara resmi hingga tulisan ini dibuat. Dengan demikian, hanya 18% bidang tanah yang belum bersertifikat. Target pemanfaatan seluruh 18% bidang tanah di Kabupaten Sidoarjo adalah tahun 2024, Kompas.com (2023).

Peneliti dalam penelitian ini mengangkat judul artikel "Evaluasi Pengawasan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Suko Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo". Berikut ini adalah beberapa alasan yang menjadi dasar penelitian kenapa dipilihnya Kecamatan Sukodono yaitu:

1. Tahun 2022, Camat Sukodono, M S., memperoleh penghargaan Penilaian Kinerja Juara I dari Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
2. Tahun 2022, Camat Sukodono, M S., memperoleh penghargaan Juara II Penyelenggara Pelayanan Publik Kategori Kecamatan dari Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Penghargaan Wilayah Birokrasi Bersih Melayani (WBBM) diserahkan kepada Camat Sukodono pada acara Zona Integritas (ZI) tahun 2021 oleh Tjahjo Kumolo, Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi.

Berikut ini adalah beberapa alasan yang menjadi dasar penelitian kenapa dipilihnya Desa Suko, Kecamatan Sukodono sebagai locus penelitian yaitu:

1. Desa Suko, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu wilayah yang mengalami perkembangan maju dalam sektor pertanahan di Kabupaten Sidoarjo.
2. Desa Suko adalah salah satu daerah yang mengalami kendala dalam pengawasan pendaftaran sertifikasi tanah melalui PTSL. PTSL di Desa Suko telah menimbulkan berbagai permasalahan, terlihat dari kasus penangkapan Kepala Desa Suko yang

diduga menerima dana dari beberapa calon peserta program PTSL dengan mengenakan biaya yang bervariasi mulai dari Rp350.000 hingga Rp850.000 untuk memenuhi persyaratan pendaftaran program PTSL, Kompas.id (2021). Menurut website Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 59/Pid.Sus-TPK/2022/PN.Sby, kasus pungli ini melibatkan Kepala Desa (Kades) di Desa Suko.

Gambar 1.
Balai Desa Suko



(Sumber : Peneliti 2025)

Meskipun Kecamatan Sukodono telah menerima berbagai penghargaan, masih terdapat kasus pungli dalam pelaksanaan PTSL di Desa Suko. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah kurangnya sosialisasi kepada masyarakat tentang kebijakan BPN yang menetapkan biaya Rp150.000 per bidang tanah. Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN 6/2018 tentang PTSL Pasal 1 ayat (2) dan Pasal 2 ayat (2) , biaya yang dibebankan kepada masyarakat seharusnya di sosialisasikan secara jelas untuk mencegah pungutan liar yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggungjawab dan memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

METODE PENELITIAN

Teknik deskriptif berdasarkan prinsip kualitatif digunakan dalam penelitian ini. Karena tujuan peneliti adalah memberikan deskripsi dan analisis objektif tentang situasi menggunakan data wawancara, catatan lapangan, dan dokumen resmi,

maka teknik kualitatif digunakan dalam penelitian ini. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana inisiatif PTSL di Desa Suko, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo telah mencapai tujuan awalnya.

Metode yang mencakup wawancara mendalam, observasi cermat, dan pencatatan cermat digunakan dalam penelitian kualitatif untuk mengumpulkan data. Untuk memperoleh hasil yang diharapkan, metode ini perlu dimodifikasi sesuai dengan tujuan dan persyaratan penelitian. Peneliti sebagian besar mengandalkan wawancara untuk memperoleh data dalam penelitian ini. Berikut ini adalah uraian tentang metode yang digunakan dalam melakukan wawancara, termasuk bagaimana banyak informan diklasifikasikan sebagai sumber informasi utama atau sekunder.

1. Wawancara

Tujuan wawancara menurut Sugiyono (2019) adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang suatu pokok bahasan dengan mempertemukan dua orang atau lebih dan membicarakannya melalui tanya jawab. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini mengikuti protokol yang telah ditetapkan dan menyertakan pertanyaan yang lugas dan mudah dipahami oleh partisipan.

Peneliti berupaya menggunakan bahasa yang sederhana dalam pertanyaan wawancara agar partisipan dapat memahami tujuannya. Peneliti dan informan melanjutkan pembicaraan dengan mengajukan dan menjawab pertanyaan yang berkaitan dengan pokok bahasan wawancara. Agar informan tidak merasa terkekang atau tertekan, peneliti menggunakan pendekatan yang santai.

Pemerintahan Desa Suko (selanjutnya di singkat Pemdes Suko), petugas PTSL, petugas BPN Kabupaten Sidoarjo, dan peserta program PTSL Desa Suko merupakan partisipan penelitian. Tujuan wawancara ini adalah untuk menilai sejauh mana program PTSL dilaksanakan di Desa Suko, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo.

Orang-orang yang memberikan informasi yang dianggap sebagai data utama antara lain:

Tabel 1 Informan Dalam Penelitian

Informan	Nama	Jabatan
Informan 1	M	Peserta Pendaftar PTSL
Informan 2	MK	Ketua Panitia PTSL
Informan 3	I	Humas BPN Kab.Sidoarjo
Informan 4	ABS	Kaur Umum dan Tata Usaha Pemdes Suko
Informan 5	MS	Camat Sukodono
Informan 6	RR	Sekretaris Desa Suko

(Sumber : Diolah Peneliti 2024)

Sebagai Key informan adalah Ketua Panitia PTSL. Sumber informasi awal adalah seorang informan yang terlibat dalam PTSL. Narasumber pertama meminta agar tiga bidang sertifikat hak atas tanah diukur, tetapi mereka kurang siap dan melakukan kesalahan dalam perhitungan. BPN dan Panitia PTSL, khususnya RT, tidak berkoordinasi sehingga terjadi masalah.

Narasumber kedua adalah seorang informan yang bertindak sebagai ketua panitia PTSL. Keberhasilan pendaftaran tanah sangat dipengaruhi oleh upaya informan kedua, yang meliputi pelaksanaan PTSL, koordinasi dengan peserta, dan pendampingan.

Narasumber ketiga adalah seorang laki-laki yang bekerja sebagai humas BPN Kabupaten Sidoarjo. Dalam hal penetapan hak, penerbitan sertifikat, dan penyerahan sertifikat, informan ketiga bertugas melaksanakan PTSL.

Narasumber keempat adalah seorang informan laki-laki yang berperan sebagai Kepala Urusan Umum dan Tata Usaha Pemdes Suko. Dalam menjalankan tugasnya, informan keempat diharapkan dapat memberikan bantuan administrasi kepada Sekretaris Desa dan mengurus dokumen yang diperlukan untuk keseluruhan proyek PTSL.

Sebagai Kepala Kecamatan Sukodono, seorang laki-laki menjabat sebagai informan kelima. Koordinasi peraturan daerah, inisiatif pemberdayaan masyarakat, dan masalah pemerintahan menjadi tanggung jawab informan kelima.

Informan keenam adalah Sekretaris Desa pada saat kasus pemerasan terjadi. Dia adalah seorang perempuan. Tugas informan keenam termasuk mendukung Kepala Desa dalam membangun tata kelola desa pada saat kasus pemerasan terjadi.

2.Data Sekunder

Data sekunder mengacu pada informasi yang dikumpulkan secara tidak langsung dari peneliti dan relevan dengan subjek penelitian (Sugiyono 2017). Data sekunder mengacu pada data tambahan yang diperoleh dari literatur atau makalah yang relevan dengan subjek atau bidang penelitian. Data sekunder dapat berupa catatan tertulis, arsip, atau dokumen-dokumen lain yang mendukung penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dengan nomor pos 61258, merupakan lokasi objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Kepala Desa bersama dengan Sekretaris Desa dan perangkat desa lainnya mengawasi kegiatan sehari-hari di Desa Suko. Desa Suko berpenduduk 17.060 jiwa, dengan 7.982 jiwa laki-laki dan 9.078 jiwa perempuan. Di sekitar Desa Suko, wilayah Surabaya, mayoritas penduduk bekerja di sektor formal dan informal. Meskipun demikian, saat ini di Desa Suko terdapat banyak usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) yang berkembang pesat berkat ide-ide inovatif dan kerja keras warganya.

Peran manajemen pengawasan menurun di Desa Suko, penyebabnya adalah karena Desa Suko terlibat dalam kasus pemerasan PTSL pada tahun 2021. Meskipun BPN telah menetapkan dan mengomunikasikan biaya PTSL sebesar Rp150.000, Kepala Desa Suko diam-diam menambahkan jumlah tersebut. Sebagai panitia dalam kegiatan PTSL, Kepala Desa Suko bekerja sama dengan para Kepala Dusun. Kasus tersebut berujung pada penetapan R, MA, MR, dan RA sebagai terdakwa tindak pidana korupsi. Mengutip perkara nomor 59/Pid.Sus-TPK/2022/PN.Sby dari website Pengadilan Negeri Surabaya (2022) disebutkan :

“ Bahwa Terdakwa R yang menjabat sebagai Kepala Desa Suko Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo bersama – sama dengan Saksi MA Kepala Dusun Ketapang, Saksi MR Kepala Dusun Suko dan Saksi RA Kepala Dusun Legok (yang diajukan Penuntutan secara terpisah) diantara Tanggal 01 Agustus sampai dengan Tanggal 31 Agustus Tahun 2021 atau setidaknya – tidaknya dalam Tahun 2021 bertempat di Kantor Desa Suko Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo, atau setidaknya – tidaknya pada suatu tempat yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Surabaya yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Undang – undang Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2009 Tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi sebagai orang yang melakukan, menyuruh lakukan atau turut serta melakukan perbuatan, yaitu Pegawai Negeri atau Penyelenggara Negara yang menerima hadiah atau janji padahal diketahui atau patut diduga, bahwa hadiah atau janji tersebut diberikan karena kekuasaan atau kewenangan yang berhubungan dengan jabatannya, atau yang menurut pikiran orang yang memberikan hadiah atau janji tersebut ada hubungan dengan jabatannya. “

Memberikan putusan pada Senin, 03 Oktober 2022 yaitu Pidana Penjara waktu tertentu (satu tahun tiga bulan) , Pidana Denda lima puluh juta rupiah.

Pada penelitian ini terdapat beberapa faktor penghambat dalam pelaksanaan pengawasan pendaftaran sertifikasi tanah melalui PTSL di Desa Suko Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Berikut ini mengenai faktor-faktor penghambat tersebut :

1. Pungutan Liar
2. Salah Ukur Luasan Tanah
3. Kepemilikan Tanah Yang Tertukar
4. Pengukuran Tanah Tanpa Konfirmasi Pemilik
5. Kurang Koordinasi Internal

Berdasarkan beberapa faktor penghambat dalam pelaksanaan PTSL yang telah disebutkan di atas, terdapat beberapa hasil dan evaluasi dari penyebab munculnya faktor penghambat. Berikut ini uraian mengenai hasil dan evaluasi kegiatan PTSL.

1. Pungutan Liar

Pungutan liar menjadi salah satu faktor penghambat dalam pelaksanaan PTSL. Menurut informan, pungutan liar ini terjadi karena kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai tarif pendaftaran sertifikasi tanah. Kesenjangan tersebut yang kemudian menjadi celah bagi para pihak yang tidak bertanggung jawab untuk menaikkan tarif pendaftaran sertifikasi tanah. Hal tersebut didukung oleh pernyataan informan berikut ini.

“Kalau yang jelas di situ kan belum ada sosialisasi mengenai pembiayaan pendaftaran sertifikasi tanah sehingga terdapat biaya di luar yang kita duga.” (Wawancara Informan 5)

Kurangnya sosialisasi tersebutlah yang memungkinkan terjadinya kasus pungutan liar dalam pelaksanaan PTSL di Desa Suko. Perbup Sidoarjo 83/2017 tentang PTSL pada Bab IV Biaya Persiapan. Pada Pasal 10 disebutkan bahwa biaya persiapan PTSL sebesar Rp150.000 per bidang tanah. Pinjaman ini belum termasuk biaya alih fungsi lahan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPh). Jika aturan ini bisa disosialisasikan dengan baik kepada masyarakat, maka akan mengurangi pungli dari oknum yang tidak bertanggung jawab.

Mengatasi masalah pungutan liar memerlukan tindakan yang disengaja dari pemerintah untuk meningkatkan sosialisasi, memperkuat pengawasan, dan menegakkan hukum secara tegas. Ini sejalan dengan konsep kebijakan publik menurut Dye (2016), di mana pemerintah harus mengambil keputusan yang tepat untuk bertindak dalam mengatasi permasalahan yang ada dan memastikan bahwa kebijakan yang diimplementasikan mencapai tujuan yang diinginkan.

2. Salah Ukur Luasan Tanah

Selanjutnya, salah ukur luasan tanah merupakan faktor yang menghambat kegiatan PTSL. Hal ini disebabkan karena tugas pengukuran tersebut dilimpahkan ke pihak ketiga. Hal ini dijelaskan lebih lanjut oleh informan dalam penelitian ini.

“Ada beberapa kesalahan dalam pengukuran waktu itu, karena di limpahkan pada pihak ketiga.” (Wawancara Informan 6).

Hal ini yang mungkin menjadi penyebab kesalahan dalam pengukuran.

Pada faktor kendala kedua, pemberian tugas kepada pihak ketiga berujung pada kesalahan pengukuran luas tanah. Menurut Permen ATR/Kepala BPN 6/2018 tentang PTSL Pasal 15 ayat (1) huruf E, tugas dapat diberikan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga yang melakukan pengukuran dan pemetaan tanah, Juru Ukur Kadaster Berizin harus menandatangani peta tanah tersebut untuk menegaskan bahwa peta tersebut benar-benar dibuat. Juru Ukur Kadaster dan Asisten Juru Ukur Kadaster bekerja di Kementerian ATR/BPN. Menteri ATR/BPN mengangkat dan memberhentikan Juru Ukur Kadaster Berizin. Oleh karena itu, pemberian tugas kepada pihak ketiga dengan bantuan Juru Ukur Kadaster Berizin akan mengurangi kesalahan dan memastikan adanya pihak yang bertanggung jawab. Namun, ada kemungkinan besar pihak ketiga melakukan kesalahan saat melakukan pengukuran tanah. Hal ini dibuktikan dengan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 yang menyebutkan bahwa pengukuran dan hasil pemetaan masih simpang siur pada saat PTSL dilaksanakan. Besar kemungkinan kita salah dalam melakukan pengukuran karena hal tersebut. Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 menyebutkan bahwa kesalahan tersebut dapat terjadi apabila tidak dilengkapi dengan peta dasar pendaftaran yang lengkap atau peta foto atau citra satelit resolusi tinggi (CSRT) yang memiliki georeferensi.

Sebagaimana dinyatakan oleh Dunn (2000), efektivitas kebijakan berkaitan dengan sejauh mana tujuan program tercapai. Ketidaksesuaian antara hasil pengukuran dan kondisi sebenarnya menunjukkan adanya masalah dalam mencapai efektivitas yang diharapkan. Penurunan akurasi dalam pengukuran tanah berimplikasi pada efisiensi, karena proses yang tidak akurat menyebabkan pemborosan sumber daya dan waktu.

Untuk menganalisis efektivitas pelimpahan tugas kepada pihak ketiga, kita dapat menggunakan model evaluasi kebijakan Dunn (2000), yang mencakup enam kategori kinerja kebijakan:

1.Efektivitas (Effectiveness)

Pelimpahan tugas kepada pihak ketiga dengan terlibatnya Surveyor Kadaster Berlisensi bertujuan untuk meningkatkan akurasi pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Namun, hasil pengukuran yang masih sporadis menunjukkan bahwa efektivitas dari pelimpahan tugas ini belum sepenuhnya tercapai. Untuk meningkatkan efektivitas, perlu adanya peningkatan dalam ketersediaan peta dasar pendaftaran yang komprehensif dan penggunaan teknologi seperti Peta Foto dan CSRT.

2.Efisiensi (Efficiency)

Dari sisi efisiensi, pelimpahan tugas kepada pihak ketiga dapat mengurangi beban kerja instansi pemerintah dan mempercepat proses pengukuran tanah. Namun, jika kesalahan pengukuran tetap tinggi, maka akan terjadi inefisiensi karena harus melakukan pengukuran ulang dan mengatasi sengketa yang timbul. Oleh karena itu, peningkatan kualitas dan akurasi pengukuran oleh pihak ketiga sangat penting untuk mencapai efisiensi yang optimal.

3.Kecukupan (Adequacy)

Kecukupan kebijakan dalam mengatasi masalah kesalahan ukur tanah sangat bergantung pada kualitas sumber daya yang digunakan oleh pihak ketiga. Jika sumber daya (seperti teknologi dan keterampilan surveyor) tidak memadai, maka kebijakan ini tidak akan cukup efektif dalam mengurangi kesalahan ukur. Upaya untuk meningkatkan kecukupan ini dapat dilakukan melalui pelatihan dan sertifikasi yang lebih ketat bagi Surveyor Kadaster Berlisensi.

4.Pemerataan (Equity)

Dari segi pemerataan, pelimpahan tugas kepada pihak ketiga harus memastikan bahwa semua bidang tanah diukur dengan akurasi yang sama tanpa diskriminasi. Jika terjadi ketidakadilan dalam proses pengukuran, hal ini dapat menimbulkan ketidakpuasan dan konflik di masyarakat. Pemerataan dapat dicapai dengan standar operasional yang jelas dan pengawasan yang ketat terhadap kinerja pihak ketiga.

5.Responsivitas (Responsiveness)

Kebijakan ini harus responsif terhadap keluhan dan masalah yang timbul di lapangan, termasuk kesalahan ukur. Mekanisme pengaduan dan perbaikan cepat harus tersedia untuk menangani masalah ini. Responsivitas dapat ditingkatkan melalui peningkatan koordinasi antara pihak ketiga dan instansi pemerintah serta peningkatan transparansi proses pengukuran.

6. Ketepatan (Appropriateness)

Ketepatan kebijakan ini mengacu pada sejauh mana pelimpahan tugas kepada pihak ketiga merupakan solusi yang tepat untuk mengatasi masalah kesalahan ukur. Jika pelimpahan tugas dilakukan dengan seleksi dan pengawasan yang tepat, maka kebijakan ini dapat menjadi solusi yang tepat. Namun, jika tidak, maka perlu dipertimbangkan alternatif lain atau peningkatan dalam sistem pelimpahan tugas yang ada.

Dalam kesimpulannya, pelimpahan tugas kepada pihak ketiga dalam pengukuran tanah memiliki potensi untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas proses sertifikasi tanah, namun masih memerlukan perbaikan dalam beberapa aspek untuk mencapai kinerja kebijakan yang optimal. Upaya peningkatan sosialisasi, pengawasan, dan penggunaan teknologi yang lebih baik sangat diperlukan untuk mengurangi kesalahan ukur dan memastikan kebijakan ini berjalan dengan baik sesuai tujuan yang diinginkan.

3. Kepemilikan Tanah Yang tertukar

Kesalahan tersebut terjadi pada beberapa peserta PTSL yang disebabkan karena kurangnya pengawasan dari pihak yang memiliki wewenang. Menurut informan 4 yaitu ABS, kesalahan tersebut karena kurangnya pengawasan dari BPN mengenai pelaksanaan PTSL tersebut.

PTSL di Desa Suko memiliki permasalahan. Misalnya, BPN tidak memiliki tugas pokok dan fungsi pengawas dalam penyelenggaraan PTSL. Sebab, pengawasan tidak termasuk dalam aturan pemerintah yang mengatur tentang pemanfaatan PTSL. Kebenaran data pengukuran sangat terganggu akibat minimnya pengawasan dari BPN dan pekerja lepas yang tidak memeriksa pekerjaannya dengan baik. BPN sebagai lembaga pemerintah non-kementerian yang mempunyai tugas di bidang pertanahan. Namun menurut informan

yang bertugas di BPN menjelaskan bahwa BPN tidak memiliki tugas pokok dan fungsi sebagai pengawas dalam kegiatan PTSL. Berikut ini hasil wawancara yang lebih rinci.

“Tidak ada proses pengawasan. Abis dari penyuluhan terus ada pendaftaran di desa. Persyaratan lengkap sesuai yang dipersyaratkan tadi, kami proses cetak. Tidak ada proses lain, kalau pengawasan kami tidak memiliki fungsi.” (Wawancara Informan 3)

Berdasarkan hasil wawancara, informan menjelaskan bahwa dari proses penyuluhan, kemudian ada proses pendaftaran di desa, setelah persyaratan lengkap, lalu proses cetak. Proses dalam pelaksanaan PTSL hanya itu, tidak ada proses lainnya termasuk pengawasan karena BPN tidak memiliki fungsi dalam hal pengawasan. Selain itu, terdapat perbedaan antara Permen ATR/Kepala BPN 6/2018 dengan Perbup Sidoarjo 83/2017. Permen ATR/Kepala BPN 6/2018 tidak memiliki aturan tentang pengawasan, namun Perbup Sidoarjo No. 83 Tahun 2017 memiliki aturan tentang pengawasan PTSL yang dilakukan oleh BPN dan Camat setempat. Kesenjangan inilah yang menyebabkan pengawasan terhadap kegiatan PTSL menjadi sulit. Oleh karena itu, perlu dibuat aturan yang disepakati bersama tentang kegiatan PTSL dengan di bangun sistem pengawasannya.

Menurut Dunn (2000) mengidentifikasi enam kategori kinerja kebijakan yang perlu dinilai :

1. Efektivitas (Effectiveness)

Kesenjangan dalam peraturan pengawasan PTSL menunjukkan bahwa efektivitas kebijakan belum tercapai. Pengawasan yang tidak sinkron antara regulasi nasional (Permen ATR/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018) dan regulasi daerah (Perbup Sidoarjo 83/2017) mengakibatkan kurangnya koordinasi dan pengawasan yang tidak optimal.

2. Efisiensi (Efficiency)

Ketidaksejajaran regulasi ini menyebabkan inefisiensi dalam pelaksanaan PTSL karena adanya potensi kesalahan dan konflik dalam kepemilikan tanah yang tertukar. Proses pengawasan yang tidak jelas menghambat pelaksanaan PTSL yang efisien.

3. Kecukupan (Adequacy)

Peraturan yang ada tidak cukup untuk memastikan pengawasan yang efektif dalam kegiatan PTSL. Kecukupan dapat dicapai dengan

merumuskan regulasi yang lebih lengkap dan komprehensif yang secara khusus mengatur pengawasan PTSL.

4. Pemerataan (Equity)

Kesenjangan dalam regulasi dapat menyebabkan ketidakadilan bagi masyarakat yang terlibat dalam PTSL. Pengawasan yang tidak konsisten dapat mengakibatkan perbedaan dalam perlakuan dan penanganan kasus-kasus PTSL.

5. Responsivitas (Responsiveness)

Kebijakan yang responsif harus mampu menanggapi masalah dan keluhan yang timbul selama pelaksanaan PTSL. Ketidakefektifan regulasi menunjukkan bahwa responsivitas kebijakan masih kurang, dan perlu ada upaya untuk memperbaiki regulasi agar lebih responsif terhadap kebutuhan pengawasan.

6. Ketepatan (Appropriateness)

Kebijakan pengawasan PTSL harus tepat sasaran dan relevan dengan kebutuhan pelaksanaan di lapangan. Regulasi yang ada saat ini belum sepenuhnya tepat karena masih terdapat kesenjangan dalam pengaturan pengawasan.

Berdasarkan evaluasi di atas, perbaikan regulasi yang selaras dan secara khusus mengatur pengawasan PTSL sangat diperlukan. Langkah-langkah yang dapat diambil meliputi:

1. Sinkronisasi Regulasi

Melakukan harmonisasi antara Permen ATR/Kepala BPN 6/2018 dan Perbup Sidoarjo 83/2017 untuk memastikan adanya keselarasan dalam pengaturan pengawasan PTSL.

2. Pembentukan Tim Pengawas yang Jelas

Menetapkan peraturan yang jelas mengenai pembentukan dan tanggung jawab tim pengawas PTSL baik di tingkat kabupaten/kota maupun kecamatan.

3. Peningkatan Koordinasi

Meningkatkan koordinasi antara BPN, pemerintah daerah, dan desa/kelurahan untuk memastikan pengawasan yang efektif dan menyeluruh dalam pelaksanaan PTSL.

4. Peningkatan Kapasitas dan Kompetensi

Memberikan pelatihan dan peningkatan kapasitas kepada petugas pengawas di berbagai tingkat pemerintahan untuk memastikan mereka memiliki kompetensi yang diperlukan dalam melakukan pengawasan PTSL.

Dengan adanya perbaikan regulasi yang selaras dan pengawasan yang lebih ketat, diharapkan masalah kepemilikan tanah yang tertukar dapat diminimalisir, dan pelaksanaan PTSL dapat berjalan lebih efektif, efisien, dan adil bagi seluruh masyarakat.

4. Pengukuran Tanah Tanpa Konfirmasi Pemilik

Informan 1 yaitu M yang merupakan Peserta PTSL juga menjelaskan bahwa pelaksanaan pengukuran tanah miliknya dilakukan tanpa konfirmasi dari perangkat desa ke pemilik sehingga pengukuran dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik. Dalam hal ini, kurangnya koordinasi dari pelaksana PTSL dan perangkat desa setempat.

Kurangnya komunikasi antara kelompok, pelaku, dan pemerintah daerah menyebabkan pengukuran tanah tidak disertai bukti kepemilikan. Dalam PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 ayat (3) disebutkan bahwa apabila dilakukan pengukuran yang tidak sah, maka harus dibuat laporan hasil pengukuran sementara dan harus dilihat oleh orang yang memiliki tanah atau yang memiliki hak atas tanah tersebut. Jadi, kelompok perlu membuat laporan, dan aparat kelurahan, termasuk RT, perlu bekerja sama dengan pemilik tanah untuk memastikan semuanya jelas sebelum tanah diukur.

Masalah kurangnya koordinasi antara perangkat desa dengan warga dalam pengurusan persyaratan seperti surat waris, hibah, dan jual beli. Koordinasi yang buruk mengakibatkan kesalahan dalam proses administrasi yang dapat memperlambat atau menghambat pelaksanaan PTSL. Prosedur yang jelas dan komunikasi yang efektif sangat penting untuk menghindari konflik dan kesalahan administrasi. Mengatasi kendala ini penting, menurut model evaluasi Dunn (2000) untuk Pemerataan, yang mana dapat dilihat dari informasi yang diperoleh masyarakat terkait program PTSL.

Pemerataan dapat dilihat dari informasi yang diperoleh Masyarakat terkait program PTSL, dengan meningkatkan komunikasi dan koordinasi antara panitia, warga, dan perangkat desa untuk memastikan informasi yang akurat dan jelas bagi semua pihak yang terlibat dapat dilakukan untuk masalah kekeliruan komunikasi antara panitia desa dengan warga sering terjadi, yang menyebabkan kesalahan dalam administrasi dan pelaksanaan

PTSL. Komunikasi harus komprehensif, berisi semua informasi yang diperlukan bagi lawan bicara. Pengirim harus mempertimbangkan pola pikir penerima dan menyampaikan pesan sesuai dengan itu, memastikan bahwa pesan disesuaikan dengan kebutuhan audiens. Pendekatan ini memastikan komunikasi yang efektif dan komunikasi yang efektif Mumtahanah & Kurnia (2022).

Dalam evaluasi kebijakan, model evaluasi proses sangat relevan untuk menganalisis masalah ini. Evaluasi proses fokus pada bagaimana kebijakan diimplementasikan dan sejauh mana proses tersebut mengikuti rencana yang telah ditetapkan. Menurut teori evaluasi kebijakan Dunn (2000) pada Tahap implementasi kebijakan yang mana pada langkah ini, implementasi kebijakan, badan administratif mengerahkan personel dan sumber daya keuangan mereka untuk melaksanakan kebijakan yang telah disetujui.

Efektivitas implementasi kegiatan PTSL ditentukan oleh sejauh mana proses persiapan kegiatan tersebut dilakukan dengan baik.

1. Perencanaan dan Persiapan

Evaluasi proses dimulai dengan menilai perencanaan dan persiapan yang dilakukan sebelum kegiatan PTSL. Kurangnya koordinasi antara panitia, peserta, dan aparat setempat menunjukkan bahwa proses perencanaan belum optimal. Tahap persiapan yang tidak memadai, seperti kurangnya waktu untuk melakukan koordinasi dan konfirmasi kepada pemilik tanah, dapat mengakibatkan pengukuran tanah dilakukan tanpa kehadiran pemilik tanah.

2. Koordinasi Internal

Proses koordinasi internal adalah kunci dalam memastikan semua pihak terkait terlibat dan berkomunikasi dengan baik. Dalam kasus ini, koordinasi antara panitia, aparat desa, dan RT sangat penting untuk memastikan pemilik tanah diberitahu dan dapat hadir saat pengukuran tanah dilakukan. Evaluasi proses akan mengidentifikasi apakah ada langkah-langkah koordinasi yang tidak dilaksanakan atau dilaksanakan secara tidak efektif.

3. Pelaksanaan Pengukuran

Selama pelaksanaan pengukuran, evaluasi proses akan menilai apakah semua prosedur yang telah direncanakan diikuti dengan benar. Jika pengukuran dilakukan tanpa kehadiran pemilik tanah, hal ini

menunjukkan adanya kelalaian dalam mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan.

4. Dokumentasi dan Berita Acara

Membuat berita acara dan dokumentasi yang akurat selama pengukuran adalah bagian penting dari proses. Evaluasi proses akan menilai apakah berita acara dibuat dan disaksikan oleh pemilik tanah sebagaimana diatur dalam PP 24/1997. Jika tidak, ini menandakan adanya kekurangan dalam proses dokumentasi.

Dari evaluasi proses, kita dapat melihat bahwa masalah pengukuran tanah tanpa konfirmasi pemilik disebabkan oleh beberapa faktor:

1. Kurangnya Waktu Persiapan

Informan 2 yaitu MK menyebutkan bahwa kurangnya waktu persiapan merupakan salah satu alasan utama kurangnya koordinasi. Ini menunjukkan bahwa tahap perencanaan perlu ditinjau dan diperbaiki untuk menyediakan waktu yang cukup bagi semua pihak untuk berkoordinasi dengan baik.

2. Prosedur yang Tidak Diikuti

Evaluasi menunjukkan bahwa tidak semua prosedur yang diatur dalam peraturan diikuti dengan benar. Panitia perlu memastikan bahwa semua langkah dalam prosedur pengukuran, termasuk membuat berita acara dan mengonfirmasi kehadiran pemilik tanah, dilakukan sesuai dengan ketentuan.

3. Perbaikan Koordinasi Internal

Proses koordinasi internal perlu ditingkatkan untuk memastikan semua pihak yang terlibat memahami peran dan tanggung jawab mereka. Pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi panitia dan aparat desa dapat membantu meningkatkan koordinasi.

Untuk mengatasi masalah pengukuran tanah tanpa konfirmasi pemilik, evaluasi proses menunjukkan bahwa perlu ada perbaikan dalam perencanaan, koordinasi internal, pelaksanaan pengukuran, dan dokumentasi. Dengan meningkatkan waktu persiapan, memastikan prosedur diikuti dengan benar, dan memperbaiki koordinasi antara panitia, aparat desa, dan pemilik tanah, pelaksanaan PTSL dapat berjalan lebih efektif dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Kurang Koordinasi Internal

Kurangnya koordinasi internal dalam pelaksanaan PTSL adalah salah satu faktor yang

menyebabkan pengukuran tanah dilakukan tanpa konfirmasi dari pemilik tanah. Dalam konteks teori evaluasi kebijakan, terutama model evaluasi proses, masalah ini perlu dianalisis untuk menilai efektivitas implementasi kegiatan PTSL berdasarkan proses perencanaan dan pelaksanaan yang telah dilakukan. Evaluasi proses merupakan tipe evaluasi kebijakan yang menilai sejauh mana suatu kebijakan diimplementasikan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Menurut teori yang dibahas di Bab II, evaluasi proses mencakup penilaian terhadap berbagai elemen yang terkait dengan pelaksanaan kebijakan, seperti perencanaan, koordinasi, dan pelaksanaan teknis. Dalam kasus PTSL, koordinasi internal yang melibatkan panitia, peserta, dan aparat setempat merupakan bagian integral dari proses perencanaan yang menentukan efektivitas keseluruhan implementasi.

1. Perencanaan dan Persiapan

Tahap perencanaan dan persiapan merupakan langkah awal yang kritis dalam pelaksanaan PTSL. Evaluasi proses menekankan pentingnya perencanaan yang matang dan persiapan yang komprehensif. Dalam hal ini, kurangnya waktu persiapan disebutkan sebagai salah satu alasan utama kurangnya koordinasi. Proses perencanaan yang tidak menyediakan waktu yang cukup untuk melakukan koordinasi dapat mengakibatkan ketidaksempurnaan dalam pelaksanaan kegiatan.

2. Koordinasi Internal

Koordinasi internal adalah proses di mana panitia, aparat desa, dan RT bekerja sama untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memiliki pemahaman yang jelas tentang tugas dan tanggung jawab mereka. Evaluasi proses akan menilai apakah langkah-langkah koordinasi internal dilaksanakan secara efektif. Misalnya, apakah ada rapat koordinasi yang diadakan secara rutin, apakah komunikasi antara panitia dan aparat desa berjalan lancar, dan apakah ada sistem untuk memastikan konfirmasi kehadiran pemilik tanah.

3. Pelaksanaan Pengukuran

Dalam pelaksanaan pengukuran, evaluasi proses akan melihat apakah semua prosedur yang telah direncanakan diikuti dengan benar. Jika pengukuran dilakukan tanpa kehadiran pemilik tanah, hal ini menunjukkan bahwa koordinasi internal gagal memastikan kehadiran pemilik tanah saat pengukuran dilakukan. Evaluasi akan menilai

apakah ada langkah-langkah yang tidak dilaksanakan atau dilaksanakan secara tidak efektif, seperti pembuatan berita acara dan konfirmasi kehadiran pemilik tanah.

4. Dokumentasi dan Berita Acara

Dokumentasi yang akurat selama pelaksanaan pengukuran adalah bagian penting dari proses. Evaluasi proses akan menilai apakah berita acara dibuat dan disaksikan oleh pemilik tanah sebagaimana diatur dalam peraturan. Jika tidak, ini menunjukkan adanya kekurangan dalam proses dokumentasi yang disebabkan oleh kurangnya koordinasi internal.

Berdasarkan evaluasi proses, kurangnya koordinasi internal dalam pelaksanaan PTSL dapat disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Kurangnya Waktu Persiapan

Informan 2 yaitu MK menyebutkan bahwa kurangnya waktu persiapan merupakan salah satu alasan utama kurangnya koordinasi. Hal ini menunjukkan bahwa tahap perencanaan perlu ditinjau dan diperbaiki untuk menyediakan waktu yang cukup bagi semua pihak untuk berkoordinasi dengan baik.

2. Prosedur yang Tidak Diikuti

Evaluasi menunjukkan bahwa tidak semua prosedur yang diatur dalam peraturan diikuti dengan benar. Panitia perlu memastikan bahwa semua langkah dalam prosedur pengukuran, termasuk membuat berita acara dan mengonfirmasi kehadiran pemilik tanah, dilakukan sesuai dengan ketentuan.

3. Perbaikan Koordinasi Internal

Proses koordinasi internal perlu ditingkatkan untuk memastikan semua pihak yang terlibat memahami peran dan tanggung jawab mereka. Pelatihan dan peningkatan kapasitas bagi panitia dan aparat desa dapat membantu meningkatkan koordinasi.

Untuk mengatasi masalah kurangnya koordinasi internal dalam pelaksanaan PTSL, berikut adalah beberapa rekomendasi berdasarkan evaluasi proses:

1. Meningkatkan Waktu Persiapan

Tahap perencanaan perlu ditinjau kembali untuk menyediakan waktu yang cukup bagi panitia, aparat desa, dan RT untuk melakukan koordinasi yang efektif. Jadwal kegiatan PTSL harus disusun sedemikian rupa agar memungkinkan semua pihak terlibat memiliki cukup waktu untuk berkoordinasi.

2. Menyusun Prosedur Koordinasi yang Jelas

Panitia perlu menyusun prosedur koordinasi yang jelas dan memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memahami prosedur tersebut. Rapat koordinasi harus diadakan secara rutin untuk memastikan bahwa semua pihak memiliki pemahaman yang sama tentang tugas dan tanggung jawab mereka.

3. Mengadakan Pelatihan dan Peningkatan Kapasitas

Pelatihan bagi panitia dan aparat desa mengenai pentingnya koordinasi internal dan cara melaksanakannya secara efektif dapat membantu meningkatkan kapasitas mereka dalam menjalankan tugas.

4. Memastikan Kepatuhan terhadap Prosedur

Panitia harus memastikan bahwa semua prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan diikuti dengan benar. Pembuatan berita acara dan konfirmasi kehadiran pemilik tanah harus menjadi prioritas dalam setiap pelaksanaan pengukuran.

Dengan mengikuti rekomendasi tersebut, pelaksanaan PTSL dapat berjalan lebih efektif dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga masalah pengukuran tanah tanpa konfirmasi pemilik dapat diminimalisir.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian analisis dan pembahasan dalam penelitian ini, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam Kondisi Pelaksanaan Pengawasan Pendaftaran Sertifikasi Tanah melalui PTSL di Desa Suko Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo, pelaksanaan pengawasan pendaftaran sertifikasi tanah melalui PTSL di Desa Suko menunjukkan sejumlah kendala yang signifikan. Proses pengukuran tanah seringkali tidak sesuai dengan kondisi tanah yang sebenarnya, disebabkan oleh kesalahan dalam pengukuran dan pencatatan data serta kurangnya keterlibatan pemilik tanah dalam proses tersebut. Selain itu, komunikasi dan koordinasi antara panitia PTSL, pemilik tanah, dan perangkat desa sangat kurang, yang menyebabkan ketidakakuratan dalam administrasi tanah. Peran BPN dalam pengawasan juga sangat minim, karena tidak adanya fungsi pengawasan yang jelas dalam regulasi yang ada, dan seluruh tanggung jawab

pengelolaan PTSL diserahkan kepada panitia desa tanpa pengawasan yang memadai. Hal ini berdampak pada pelaksanaan PTSL yang tidak optimal dan sering kali mengakibatkan kesalahan administrasi dan pengukuran.

2. Evaluasi Pelaksanaan Pengawasan Pendaftaran Sertifikasi Tanah Melalui PTSL di Desa Suko Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo menunjukkan hasil evaluasi terhadap pelaksanaan pengawasan PTSL di Desa Suko menunjukkan bahwa meskipun ada berbagai tantangan dan kendala dalam prosesnya, program ini secara umum dapat dianggap berhasil karena tujuan akhir dari PTSL yaitu penerbitan sertifikat tanah telah tercapai. Namun, proses yang tergesa-gesa, kesalahan dalam pengukuran, dan kurangnya pengawasan yang konsisten dari BPN menunjukkan adanya kelemahan dalam pelaksanaan program. Kualitas koordinasi yang buruk dan pelimpahan tanggung jawab tanpa pengawasan yang memadai telah menjadi masalah utama dalam pelaksanaan PTSL. Evaluasi ini menggarisbawahi pentingnya perbaikan dalam aspek perencanaan, pengawasan, dan komunikasi untuk meningkatkan efektivitas program di masa depan.

Berdasarkan temuan dari informan yang terkait, berikut adalah beberapa saran untuk perbaikan dan peningkatan kualitas pelaksanaan pengawasan PTSL di Desa Suko, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo:

1. Bagi BPN (Badan Pertanahan Nasional)

- Fungsi pengawasan di BPN harus diperluas untuk memastikan verifikasi data pengukuran tanah konsisten, memastikan keakuratan dan kepatuhan terhadap standar yang ditetapkan, daripada hanya pemeriksaan sesekali.
- Rencana pelatihan yang diusulkan bertujuan untuk meningkatkan kompetensi petugas pengukuran dan pemetaan dalam melaksanakan tugas sesuai dengan prosedur yang berlaku.
- Memperpanjang waktu pelaksanaan proses PTSL dan meningkatkan koordinasi antara semua pihak yang terlibat.

2. Bagi Pemerintah Desa

- Pemerintah Desa harus menetapkan peraturan yang jelas tentang peran dan tanggung jawab mereka dalam

melaksanakan PTSL, memastikan semua pihak memiliki peran yang jelas dalam administrasi dan pengukuran tanah.

- b. Pemerintah Desa meningkatkan komunikasi dengan warga untuk memastikan informasi yang jelas tentang proses PTSL, termasuk pemberitahuan yang tepat waktu dan transparan.
 - c. Mengembangkan sistem pengawasan internal yang melibatkan perangkat desa dalam proses PTSL untuk meningkatkan integritas dan akurasi data.
3. Bagi Peserta PTSL
- a. Peserta PTSL diharapkan lebih aktif dalam proses pendaftaran, memastikan keakuratan data, dan berpartisipasi dalam setiap tahapan pengukuran tanah.
 - b. Memberikan umpan balik yang konstruktif kepada panitia dan BPN mengenai proses PTSL untuk membantu perbaikan di masa depan.
4. Bagi Panitia PTSL
- a. Pelatihan sangat penting untuk meningkatkan keterampilan dalam administrasi dan pengukuran tanah, serta memahami prosedur yang benar sesuai dengan instruksi teknis.
 - b. Panitia, petugas BPN, dan peserta PTSL harus bersinergi untuk menjaga kelancaran proses pendaftaran tanah dan terhindar dari kesalahan.
 - c. Proses PTSL harus didokumentasikan secara menyeluruh, termasuk pengukuran dan administrasi untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas.
5. Bagi Peneliti Selanjutnya
- a. Penelitian lebih lanjut diperlukan untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhi kualitas dan efektivitas implementasi PTSL, termasuk analisis komprehensif mengenai kendala teknis dan manajerial.
 - b. Meneliti model pengawasan PTSL yang berhasil di daerah lain sebagai bahan perbandingan untuk perbaikan pelaksanaan PTSL di Desa Suko atau lokasi serupa.
 - c. Evaluasi dampak jangka panjang PTSL akan menilai dampaknya terhadap masyarakat dan sistem pendaftaran tanah,

mempertimbangkan aspek sosial, ekonomi, dan administratif.

DAFTAR PUSTAKA

- Alrasyid, Aldys Rismelin, & Fatma Ulfatun Najicha. (2021). "Hak Akses Publik Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Al Qisthas Jurnal Hukum Dan Politik* 12(2):1–12. doi: 10.37035/alqisthas.v12i2.5143.
- Dunn, William.N (2000). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. 2nd ed. edited by M. Darwin and S. Wibawa. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Dye, Thomas R. (2016). *Understanding Public Policy*. Upper Saddle River, New Jersey, United States: Pearson/Prentice Hall.
- Instruksi Presiden No 12 (2018) Tentang *Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh wilayah Republik Indonesia*.
- Kompas.com. Diakses pada tanggal 1 Januari 2025. <https://surabaya.kompas.com/read/2023/10/20/195353278/tahun-depan-semua-tanah-di-sidoarjo-ditarget-bersertifikat>
- kompas.id. Diakses pada tanggal 1 Januari 2025. <https://www.kompas.id/baca/nusantara/2021/10/14/polisi-ungkap-pungli-pendaftaran-tanah-sertifikat-lengkap-di-sidoarjo>
- Mumtahanah, N., & Kurnia, K. (2022). *Analisis Keterampilan Komunikasi Dalam Penerimaan Karyawan Pada Lulusan Baru STIKOM Interstudi*. *Inter Script: Journal of Creative Communication*, 4(1), 61. Diakses pada tanggal 27 Desember 2024. <https://doi.org/10.33376/is.v4i1.1376>
- Pengadilan Negeri Surabayakota.go.id (2022,6 Juni).59/Pid.Sus-TPK/2022/PN Sby. Diakses pada 25 Desember 2024 <https://sipp.pn-surabayakota.go.id>
- Peraturan Bupati Sidoarjo No 83 Tahun 2017 Tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia No 6 (2018) Tentang *Pendaftaran Tanah Sistematis*

Lengkap.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24
(1997) Tentang *Pendaftaran Tanah*.

Petunjuk Teknis Direktorat Jenderal Survey Dan
Pemetaan Pertanahan Dan Ruang Kementrian
ATR/BPN Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023
Tentang *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah
Sistematis Lengkap*.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Pendidikan
(Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, R&D Dan
Penelitian Pendidikan*. Alfabeta, Bandung.

Undang – undang Republik Indonesia Nomor 5
(1960) Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria.