

SKRIPSI

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana (S1)
Pada Jurusan Administrasi Publik**



Oktanuriza Kurnia Joti

NIM. 2210411220039

**JURUSAN ADMINISTRASI PUBLIK
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN**

2026

LEMBAR PENGESAHAN

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN

- A. Nama Mahasiswa : **Oktanuriza Kurnia Joti** NIM : 2210411220039
- B. Dinyatakan lulus dengan nilai A dalam ujian mempertahankan skripsi Tingkat Sarjana (S1), Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat pada tanggal 15 Juli 2026.
- C. Tim Penguji :

a. Ketua

Trisyilvana Azwari, S.Sos, M.AP
NIP. 198804112019032010

(.....)

b. Sekretaris

Enly Hadiyanor, S.IP, M.Si
NIP. 197507062005011001

(.....)

c. Anggota

Dewi Purboningsih, S.AP, M.AP
NIP. 198708222020122010

(.....)

Banjarmasin, 15 Juli 2026

Mengetahui,

Ketua Jurusan Administrasi Publik



Dekan FISIP ULM

Dr. Irwansyah, S.Sos, M.Si

NIP. 197104201999031001

(.....)

Hj. Aulia, S.Sos, M.A.P

NIP. 197912262003122001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Jalan Brigjen H. Hasan Basry Banjarmasin 70123
Telepon : (0511) 3304595 Laman : <http://fisip.ulm.ac.id/>

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada hari ini Rabu tanggal Satu bulan Juli tahun Dua Ribu Dua Puluh Enam Tim Penguji yang ditunjuk oleh Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dengan Surat Tugas Nomor: 2362/UN8.1.13/KP.10.00/2026 tanggal 06 Juli 2026 untuk menguji skripsi :

Nama : Oktanuriza Kurnia Joti
NIM : 2210411220039
Jurusan/Program Studi : Administrasi Publik
Judul Skripsi : Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.
Tempat Ujian : Ruang Lab. Publik Lt.2 Gb FISIP ULM
Waktu Ujian : 13.30 Wita s/d selesai
Nilai : 82,00
Dinyatakan : Lulus / Tidak Lulus

Demikian berita acara ini dibuat dan ditandatangani sesuai dengan peraturan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Dibuat di : Banjarmasin
Pada Tanggal : 15 Juli 2026

Tim Penguji,

Mahasiswa yang diuji,

Oktanuriza Kurnia Joti

1. Ketua : Trisylvana Azwari, S.Sos.,M.AP
()
2. Sekretaris : Enly Hadiyanor, S.IP.,M.Si
()
3. Anggota : Dewi Purboningsih, S.AP.,M.AP
()

Mengetahui/membenarkan :

Dekan
Ketua Jurusan Administrasi Publik,



H. Aulia, S.Sos.,M.AP
NIP. 197912262003122001

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Oktanuriza Kurnia Joti
Tempat/ Tanggal Lahir : Kapuas, 11 Oktober 2004
NIM : 2210411220039
Jurusan/ Program Studi : Administrasi Publik
Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Alamat Rumah : Jl. H. M. Dani, Desa Jelapat IRT 18, Kecamatan
Tampan, Kabupaten Barito Kuala, Kalimantan Selatan

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa tulisan dan data yang saya muat dalam karya ilmiah skripsi ini bukan merupakan hasil plagiasi dan apabila dikemudian hari ditemukan data yang terindikasi adanya penyimpangan/ pemalsuan pada bagian tertentu saya bersedia menerima sanksi dengan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian lembar pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapa pun juga, untuk dapat di pergunakan sebagaimana mestinya.

Banjarmasin, 15 Juli 2026



Oktanuriza Kurnia Joti

NIM. 2210411220039

ABSTRAK

Oktanuriza Kurnia Joti, 2210411220039, 2026. “Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin” Di bawah bimbingan Trisylvana Azwari

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan. Kebijakan ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian perlindungan hukum, serta kepastian hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas cepat, adil, lancar, sederhana, aman, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Namun, pelaksanaannya di wilayah perkotaan menghadapi tantangan sebagaimana kondisi di Kota Banjarmasin yang wilayahnya banyak di bantaran sungai. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui implementasi Kebijakan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dan faktor-faktor pendukung serta hambatan dalam pelaksanaannya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tipe deskriptif. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dengan pegawai Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Panitia Ajudikasi, serta masyarakat pendaftar maupun non-partisipan PTSL, dan dokumentasi berupa Petunjuk Teknis PTSL, data capaian, serta foto lapangan. Proses pengolahan data dilakukan dengan menggunakan analisis interaktif Miles dan Huberman, yang meliputi tahap pengumpulan data, kondensasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan berdasarkan enam indikator menurut Van Meter dan Van Horn pada Kebijakan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin secara umum telah berjalan cukup baik. Adanya ketersediaan lokasi yang aman, sarana dan prasarana lengkap, serta masyarakat kooeratif menjadi pendukung pelaksanaannya. Namun, indikator komunikasi antar organisasi dan kondisi lingkungan sosial ekonomi masih kurang optimal, terutama dalam hal sosialisasi berkala yang belum menjangkau seluruh kelurahan dan status legalitas tanah pemukiman di atas aliran sungai. Adapun hambatan yang ditemukan meliputi ketiadaan tanda batas tanah mandiri, kondisi geografis di bantaran sungai, serta tumpang tindih kepemilikan. Oleh karena itu, diperlukan perluasan wilayah penyuluhan, dan peningkatan kesadaran masyarakat dalam pemenuhan data fisik dan yuridis.

Kata Kunci: Implementasi Kebijakan, PTSL, Kantor Pertanahan

ABSTRACT

Oktanuriza Kurnia Joti, 2210411220039, 2026. “Implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Policy at the Banjarmasin City Land Office” Under the guidance of Trisylyana Azwari

The Complete Systematic Land Registration (PTSL) Policy is the first land registration activity conducted simultaneously for all land registration objects throughout the Republic of Indonesia within a single village or sub-district. This policy aims to provide legal protection and legal certainty for community land rights based on the principles of speed, fairness, smoothness, simplicity, security, equity, transparency, and accountability. This will improve community welfare and the economy, as well as reduce and prevent land disputes and conflicts. However, its implementation in urban areas faces challenges such as limited land boundaries, as is the case in Banjarmasin City, where much of the land is located along riverbanks. This study was conducted to determine the implementation of the PTSL Policy at the Banjarmasin City Land Office and the supporting factors and obstacles to its implementation.

This study used a qualitative, descriptive approach. Data collection techniques included interviews with employees of the Rights Determination and Registration Section, the Adjudication Committee, and community members who were both PTSL registrants and non-participants. Documentation included PTSL Technical Instructions, achievement data, and field photographs. The data processing process was conducted using Miles and Huberman's interactive analysis, which included data collection, data condensation, data presentation, and conclusion drawing/verification.

The results of the study indicate that the implementation of the policy based on the six indicators according to Van Meter and Van Horn in the PTSL Policy at the Banjarmasin City Land Office has generally been running quite well. The availability of safe locations, complete facilities and infrastructure, and a cooperative community support its implementation. However, indicators of communication between organizations and socio-economic environmental conditions are still less than optimal, especially in terms of regular socialization that has not reached all sub-districts and the legal status of residential land above the river flow. The obstacles found include the lack of independent land boundary markers, geographical conditions on riverbanks, and overlapping ownership. Therefore, it is necessary to expand the extension area, and increase public awareness in fulfilling physical and legal data.

Keywords: Policy Implementation, PTSL, Land Office

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, karena kasih dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin. Skripsi ini dibuat sebagai pemenuhan syarat yang merupakan tugas akhir perkuliahan atau sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Publik (S.A.P) tingkat Strata-1 (S1) bagi mahasiswa Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Alim Bachri, SE., M.Si. selaku Rektor Universitas Lambung Mangkurat.
2. Bapak Dr. Irwansyah, S. Sos., M. Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat.
3. Ibu Hj. Aulia, S. Sos, M. AP selaku Ketua Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat.
4. Ibu Trisyilvana Azwari, S.Sos., M.AP selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan masukan, saran, bimbingan, arahan serta bantuan kepada peneliti dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Bapak Enly Hadiyanor, S.IP, M.Si selaku Dosen Penguji 1 yang telah memberikan kritik dan saran untuk penelitian ini.
6. Ibu Dewi Purboningsih, S.AP., M.AP selaku Dosen Penguji 2 yang telah memberikan kritik dan saran untuk penelitian ini.

7. Bapak Sugiannor S. AP., M. AP selaku Dosen Penasehat Akademik dari awal masuk perkuliahan hingga saat ini.
8. Seluruh Dosen Pengajar Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu dan bimbingan saat pada perkuliahan.
9. Seluruh pihak Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin yang telah membantu penulis dalam memberikan informasi terkait penelitian.
10. Kepada kedua orang tua penulis, Ibu dan Bapak yang telah memberikan segala hal, dukungan baik secara finansial dan doa. Terimakasih telah menjadi sosok pelindung dalam setiap langkah penulis hingga saat ini.
11. Kepada teman setia penulis, Caca Cornel yang selalu menjadi tempat terbaik untuk berkeluh kesah dari awal hingga akhir perkuliahan dan Vina Arta yang selalu membantu dan menemani penulis dalam penyusunan skripsi ini.
12. Kepada teman-teman penyemangat *Real Bombe*, yakni Fira, Vina, Zia, Yaya, Rafiq, Afin dan Khairul yang telah menghadirkan tawa hingga kenangan penuh makna sepanjang perjalanan perkuliahan.
13. Sebagai penutup, penulis menyampaikan terimakasih kepada Nia Joti, anak pertama yang selalu tangguh melawan ketakutan dan rasa sakit menjadi keberanian dalam menghadapi hal-hal besar dalam hidup. Terimakasih untuk memilih tetap melangkah ketika jalan terasa begitu berat, sebab pencapaian ini menjadi proses awal untuk keberhasilan ke depannya. Hingga sampai di titik ini, setiap langkah telah dilakukan dengan baik, maka berbahagialah kapanpun dan dimanapun berada.

Penulis telah berupaya semaksimal mungkin dalam penyusunan skripsi ini, namun sebagai manusia tentu tidak terlepas dari kesalahan. Oleh karena itu, dengan penuh rasa rendah hati penulis menerima kritikan dan saran yang sifatnya membangun. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada pembacanya.

Banjarmasin, 15 Juli 2026

Oktanuriza Kurnia Joti

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
ABSTRACT.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Penelitian Terdahulu	13
2.2 Kebijakan Publik	18
2.1.1 Pengertian Kebijakan Publik	18
2.1.2 Tujuan Kebijakan Publik	20
2.1.3 Tahapan Kebijakan Publik	22
2.3 Implementasi Kebijakan.....	26
2.3.1 Pengertian Implementasi Kebijakan	26
2.3.2 Model-Model Implementasi Kebijakan	28
2.3.3 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Implementasi Kebijakan	36
2.4 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	38
2.5 Kerangka Pemikiran	44

BAB III METODE PENELITIAN	47
3.1 Pendekatan Penelitian.....	47
3.2 Tipe Penelitian	48
3.3 Lokasi Penelitian	48
3.4 Sumber Data dan Instrumen.....	49
3.5 Teknik Pengumpulan Data	50
3.6 Pengolahan Data	52
BAB IV HASIL PENELITIAN	55
4.1 Gambaran Umum Kota Banjarmasin	55
4.2 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	57
4.2.1 Visi Misi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	58
4.2.2 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	59
4.3 Uraian Temuan Penelitian	62
4.3.1 Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	62
4.3.1.1. Penetapan Lokasi	63
4.3.1.2. Penyuluhan	65
4.3.1.3. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis.....	70
4.3.1.4. Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak	77
4.3.1.5. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.....	80
4.3.1.6. Pembukuan dan/atau Penerbitan Sertipikat.....	83
4.3.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi dalam Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	87
4.3.2.1. Faktor Pendukung	87
4.3.2.2. Faktor Penghambat	92

BAB V PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	100
5.1 Analisis Temuan Penelitian.....	100
5.1.1 Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	100
5.1.1.1. Standar dan sasaran kebijakan	101
5.1.1.2. Sumber daya	102
5.1.1.3. Karakteristik organisasi pelaksana.....	104
5.1.1.4. Komunikasi antar organisasi	105
5.1.1.5. Sikap para pelaksana.....	106
5.1.1.6. Lingkungan sosial, dan ekonomi	107
5.1.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi dalam Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	113
5.1.2.1. Sumber Daya	113
5.1.2.2. Komunikasi	114
5.1.2.3. Lingkungan Sosial dan Ekonomi	115
BAB VI PENUTUP	117
6.1 Kesimpulan	117
6.2 Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA.....	119
LAMPIRAN	121

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran	46
Gambar 3. 1 Komponen dalam Analisis Data Miles dan Huberman	53
Gambar 4. 1 Peta Wilayah Kota Banjarmasin	55
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	59
Gambar 4. 3 Kegiatan Penyuluhan PTSL	67
Gambar 4. 4 Pengumuman Pembukaan PTSL melalui media sosial	69
Gambar 4. 5 Kegiatan Pemasangan Patok Batas Bidang Tanah.....	71
Gambar 4. 6 Contoh Format Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan	72
Gambar 4. 7 Contoh Gambar Ukur PTSL Metode Fotogrametris	74
Gambar 4. 8 Contoh Tanda Terima Data Fisik Pengukuran dan Pemetaan	75
Gambar 4. 9 Contoh Formulir Pendaftaran PTSL.....	76
Gambar 4. 10 Format Surat Sanggahan/Keberatan atas Pengumuman	82
Gambar 4. 11 Kegiatan Penerbitan Sertipikat	83

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Laporan Masyarakat yang diterima Ombudsman RI	2
Tabel 1. 2 Target dan Capaian PTSL Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin	7
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	17
Tabel 3. 1 Informan Penelitian	51
Tabel 4. 1 Luas Wilayah Kota Banjarmasin	56
Tabel 4. 2 Waktu Layanan Loker PTSL Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin..	62
Tabel 4. 3 Matriks Hasil Penelitian	85
Tabel 5. 1 Matriks Analisis Temuan Penelitian	110