



**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH MELALUI
KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(STUDI DI BPN KOTA MATARAM)**

SKRIPSI

Oleh:

NADIA PRAMUDYANA
(2020F1A215)

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
2024**


LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH MELALUI
KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(STUDI DI BPN KOTA MATARAM)**

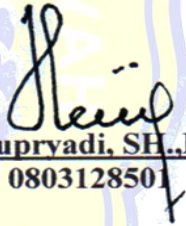
Oleh:

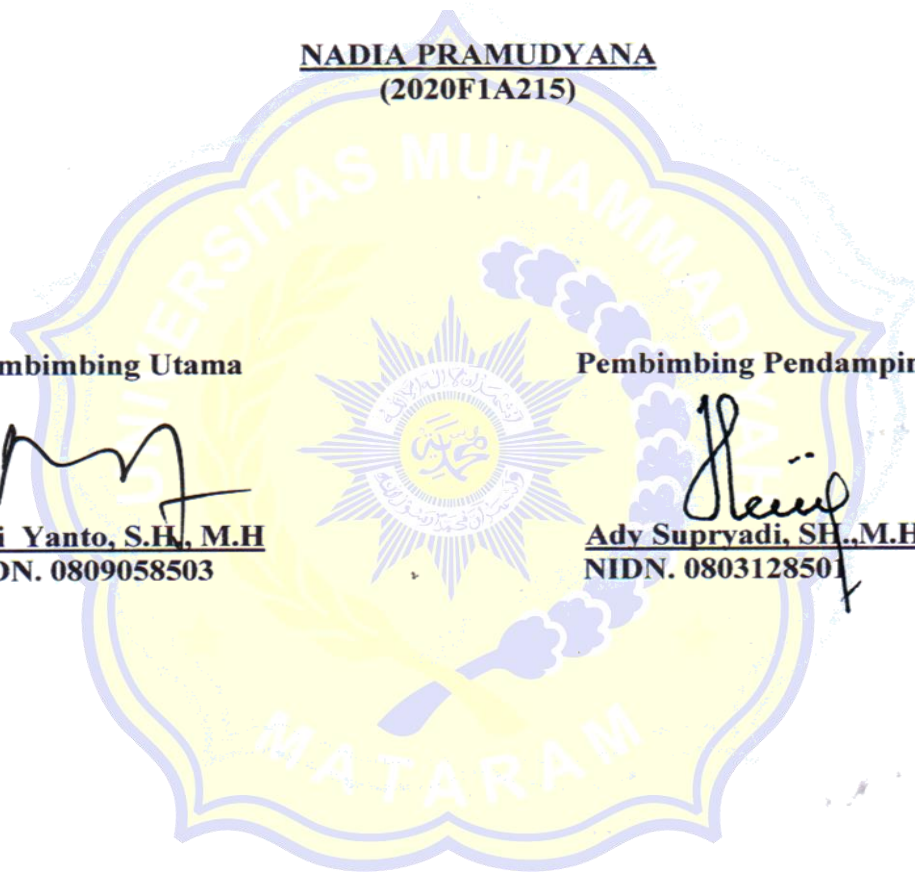
NADIA PRAMUDYANA
(2020F1A215)

Pembimbing Utama


Edi Yanto, S.H., M.H
NIDN. 0809058503

Pembimbing Pendamping


Ady Supryadi, SH., M.H
NIDN. 0803128501



SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH TIM

PENGUJI PADA SENIN, 12 FEBRUARI 2024.

Oleh

DEWAN PENGUJI


Ketua,

Fitriani Amalia, SH.,MH
NIDN. 0826058302



Anggota I,

Edi Yanto, SH.,MH
NIDN. 0809058503



Anggota II,

Ady Supryadi, SH.,MH
NIDN. 0803128501



Mengetahui

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Mataram

Dekan :

Dr. Hilman Syahril Haq, S.H., LL.M
NIDN : 0822098301



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi yang berjudul:
“Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Melalui Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi di BPN Kota Mataram)” ini merupakan hasil karya tulis asli yang saya ajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya tulis saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Progran Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 1 Februari 2024

Yang Membuat Pernyataan



Nadia Pramudyana
2020F1A215



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NADIA PRAMUDYANA
NIM : 2020F1A215
Tempat/Tgl Lahir : BIMA, 18 FEBRUARI 2002
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp : 085 335 22 844
Email : pramudyananadita@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

PELAKSANAAN PROGRAM PENBAFTARAN TANAH MELALUI KEBIJAKAN
PENBAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(Studi di BPN Kota Mataram)

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 46%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikain surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 5 Maret 2024
Penulis



NADIA PRAMUDYANA
NIM. 2020F1A215

Mengetahui,
Kepala UPT Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NADIA PRAMUDYANA
NIM : 2020F14215
Tempat/Tgl Lahir : BIMA, 18 FEBRUARI 2002
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
No. Hp/Email : 08533352844 / pramudyanaadra@gmail.com
Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Melalui Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi di BPN Kota Mataram)

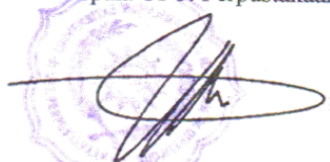
Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 5 Maret 2024
Penulis

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



NADIA PRAMUDYANA
NIM. 2020F14215



Iskandar, S.Sos., M.A.
NIDN. 0802048904

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTO:

“Prioritaskan dirimu, impianmu, keinginanmu. Mari kumpulkan energi-energi positif, fokus pada hal-hal baik yang ada di sekitar mu. Tak ada yang lebih indah selain melihat dirimu bahagia dan kembali semangat menarik hal-hal baik.”

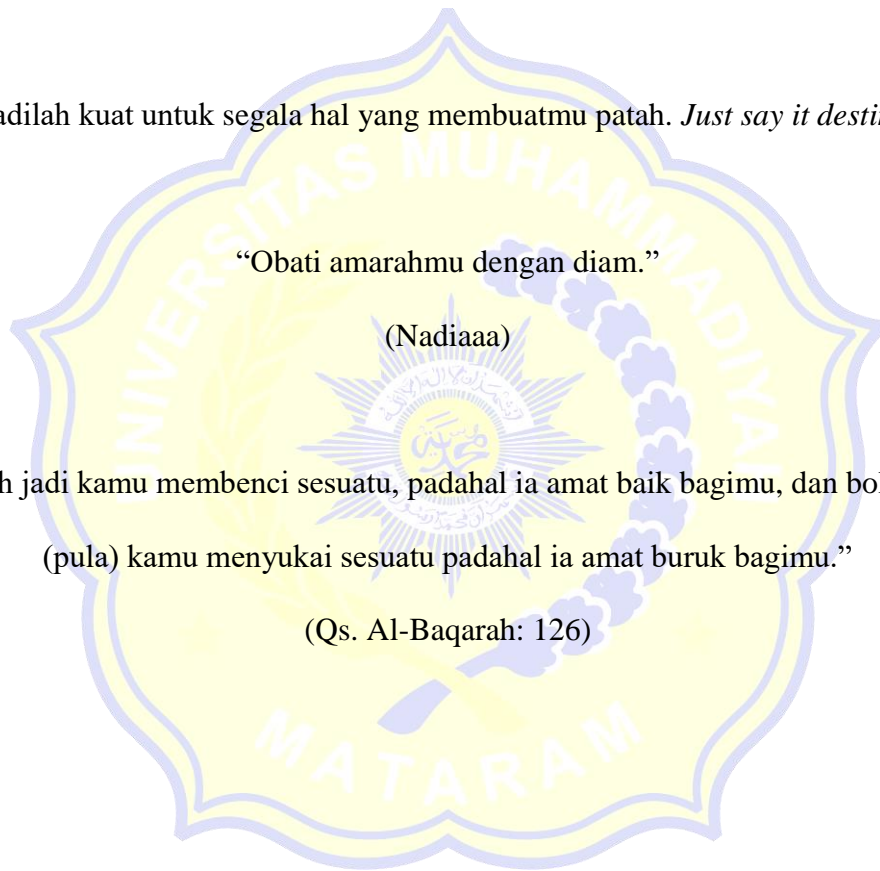
“Jadilah kuat untuk segala hal yang membuatmu patah. *Just say it destiny.*”

“Obati amarahmu dengan diam.”

(Nadiaaa)

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi (pula) kamu menyukai sesuatu padahal ia amat buruk bagimu.”

(Qs. Al-Baqarah: 126)



PERSEMBAHAN

Dengan adanya pencapaian ini, saya merasa amat bersyukur dan bahagia karena telah mampu berada pada tahap ini. Segala yang diperjuangkan hingga sampai pada titik ini, saya persembahkan untuk orang-orang hebat yang selalu menjadi penyemangat, dan menjadi alasan tetap kuat untuk segala ketidakbaikan yang membuat patah. Terimakasih tetap ada dan memberi harapan untuk segala keputusan yang sempat menjatuhkan. Mari sama-sama hidup lebih lama, dan memberi ruang untuk diri kita menerima kebahagiaan yang lebih banyak lagi:

1. Dua orang yang paling berjasa dalam hidup penulis, Bapak Sertu Mulyadi dan Ibu Nurjanah, S.Sos tercinta. Dua orang paling hebat yang ada di dunia, yang berhasil membuat penulis bangkit dan tidak menyerah, memberi doa, dukungan, kasih sayang, serta semangat yang tiada hentinya. Perasaan yang tersirat, lebih dari apa yang terlihat. Hiduplah lebih lama, bersama.
2. Adik tersayang, Makbul Adiguna yang selalu berbagi kasih. Hiduplah lebih lama, bersama.
3. Kucing tersayang, Cinthya Mochi Vallen dan Lopo Perkasa yang menemani, menjaga rumah, dan mengerti saat *feeling sad*. Hiduplah lebih lama, bersama.
4. Diri sendiri, Nadia Pramudyana *i'm so proud of u* nad. Terimakasih telah bertahan sejauh ini. Hiduplah lebih lama.
5. Sepupu juga *bestie* sepenanggungan, Yeni Ariyani Septiani yang selalu bersama hingga usia dini dan saling memberi *support* seperti tentang dalam lirik lagu *Take that "Patience"*.
6. Teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram sekaligus teman berburu hujan, Nur Athiyaturrahmah dan Sahrul Ramadhan. Terimakasih telah saling mengisi.
7. Teman-teman memandang sisi lain dunia, Ntya, Khusnul, Laras, Kak Fitri, Vina, Esas, Yudha, Wahyu, Anang, terimakasih telah hadir dalam cerita.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, atas ridho dan karunia yang diberikan begitu nikmat luar biasa, sehingga penulis mampu dan kuat dalam menyelesaikan penyusunan Skripsi yang berjudul:

“PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH MELALUI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) (STUDI DI BPN KOTA MATARAM)” Sholawat serta salam selalu tercurahkan limpahan yang diberikan Nabi besar Muhammad SAW.

Dengan terselesainya Skripsi ini yang mana menjadi salah satu syarat guna menyelesaikan studi S-1 Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak-banyak terimakasih untuk segala pihak yang telah ikut andil dalam mengsucceskan penyusunan Skripsi ini.

Segala yang diperjuangkan hingga sampai pada titik ini, penulis persembahkan untuk orang-orang hebat yang selalu menjadi penyemangat, menjadi alasan kuat dalam segala perasaan ketidakbaikkan yang penulis rasa hingga sesekali tenggelam di dalamnya.

Dalam kesempatan ini, penulis juga tidak lupa mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, M.A, Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Dr. Hilman Syahrial Haq, S.H., LL.M, Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Edi Yanto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing 1 atas kesediaan dan kesabarannya menjadi pembimbing yang luar biasa. Setiap arahan yang diberikan begitu berharga untuk membentuk pemikiran dalam menyusun skripsi ini.
4. Bapak Ady Supryadi, SH., M.H, selaku Dosen Pembimbing 2 atas kesediaan dan kesabarannya menjadi pembimbing yang luar biasa dalam penyusunan skripsi ini, serta selalu memberi semangat dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Fitriani Amalia, SH., MH. selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu sekaligus memberikan masukan serta arahan kepada penyusun dan sebagai penguji yang sangat baik dan netral.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram yang telah memberikan pengetahuan selama penulis duduk dibangku kuliah.
7. Dua orang yang paling berjasa dalam hidup penulis, Bapak Sertu Mulyadi dan Ibu Nurjanah, S.Sos tercinta. Dua orang paling hebat yang ada di dunia, yang berhasil membuat penulis bangkit dan tidak menyerah, memberi doa, dukungan, kasih sayang, serta semangat yang tiada hentinya. Perasaan yang tersirat, lebih dari apa yang terlihat. Hiduplah lebih lama, bersama.

Penyusun

Nadia Pramudyana

ABSTRAK

Penelitian bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah melalui kebijakan PTSL dan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah melalui kebijakan PTSL di Kota Mataram. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan, observasi, dan wawancara, serta dokumentasi.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di BPN Kota Mataram yaitu berupaya untuk mencegah terjadinya sengketa kepemilikan atas tanah serta batas-batas tanah dan juga untuk menjamin adanya kepastian hukum atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram melandaskan pelaksanaannya berdasarkan pada amanat yang dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang mana meliputi tahapan-tahapan: persiapan, penyuluhan, pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan pembuktian hak, pemeriksaan tanah, pengumuman, pengesahan, penetapan surat, pembukuan hak, penerbitan dan penyerahan sertifikat. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram terdiri dari hambatan internal yaitu kurangnya ketersediaan sapsras (sarana dan prasarana), kurangnya strategi dalam mengsucceskan PTSL, dan sertifikat yang terbit sebelum pemetaan lengkap dari sistem. Sedangkan Hambatan Eksternal yang dialami oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Mataram yaitu kurangnya inisiatif dari masyarakat, kurangnya kerjasama antara masyarakat dan petugas di lapangan, serta masyarakat yang kesulitan dalam menyiapkan berkas permohonan dan bukti kepemilikan (alas hak).

Kata Kunci: Pelaksanaan, Pendaftaran, Tanah, PTSL

ABSTRACT

The research aims to determine the implementation of land registration through the PTSL policy and the obstacles faced in implementing the land registration program through the PTSL policy in Mataram City. This research methodology incorporates both normative and empirical legal research. This research makes use of both primary and secondary data sources. Data collection methods include documentation, literature review, observation, and interviews. The purpose of implementing Complete Systematic Land Registration (PTSL) in BPN Mataram City is to assure legal certainty regarding community-owned land and to prevent disputes over land ownership and land boundaries. The Mataram City Land Office executes the Complete Systematic Land Registration procedure following the directive specified in Regulation No. 6 of 2018 issued by the National Land Agency/Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning regarding the Acceleration of Complete Systematic Land Registration. This regulation outlines the subsequent phases: preparation, counseling, collection and processing of juridical data, verification of rights, land examination, and announcement. The obstacles in the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) faced by the Mataram City Land Office consist of internal barriers, namely the lack of availability of infrastructure (facilities and infrastructure), lack of strategy in making PTSL successful, and certificates issued before complete mapping of the system. The external obstacles experienced by the Mataram City Land Office are the lack of initiative from the community, the lack of cooperation between the community and officers in the field, and the community who have difficulty preparing application files and proof of ownership (alas hak).

Keywords: *Implementation, Land Registration, PTSL*



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Orisinalitas/Penelitian Terdahulu	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	11
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	11
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	13
3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	16
4. Tujuan Pendaftaran Tanah	18
5. Obyek Pendaftaran Tanah	21
6. Jenis-Jenis Pendaftaran Tanah	22
7. Berakhirnya Pendaftaran Tanah	23
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	24
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	25
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	26
3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	27
4. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	27
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	30
B. Pendekatan Penelitian	30
C. Sumber dan Jenis Bahan Hukum/Data	33

D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data	34
E. Analisis Bahan Hukum/Data.....	35

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum BPN Kota Mataram	37
1. Profil BPN Kota Mataram	37
2. Tugas BPN dalam Menyelenggarakan Fungsinya.....	38
3. Visi dan Misi Kantor BPN Kota Mataram.....	39
4. Bentuk Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah	39
5. Struktur Organisasi BPN Kota Mataram	40
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui PTSL.....	40
1. Persyaratan Pengajuan PTSL.....	43
2. Tahapan Proses Penerbitan Sertifikat PTSL	43
3. Jangka Waktu Penerbitan Sertifikat PTSL	53
4. Perbedaan PRONA dengan PTSL	54
5. Biaya Penerbitan Sertifikat PTSL	55
C. Hambatan dalam Pelaksanaan Program PTSL	56
1. Internal	57
2. Eksternal	59

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	65
B. Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dianugerahkan Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kebutuhan pokok bagi kehidupan manusia. Salah satu faktor tersebut adalah faktor ekonomi yang sangat penting dan mempunyai nilai strategis dalam segala aspek: sosial, politik, dan budaya.¹ Dari dulu sampai sekarang tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan bermasyarakat. Semakin meningkatnya taraf kehidupan masyarakat maka kebutuhan akan tanah akan semakin meningkat dari tahun ke tahun, sehingga diperlukannya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara adil dan merata, dengan diberlakukannya percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, “bahwa bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah merupakan karunia yang diberikan oleh Tuhan kepada umat manusia yang harus dijaga dan dimanfaatkan untuk mencapai kesejahteraan dan kemakmuran”.

Pemerintah Indonesia telah lama menginginkan lahirnya Undang-Undang ini untuk mereformasi sistem dan filosofi agraria di Indonesia dengan tujuan menumbuhkan kesejahteraan bagi seluruh warga negara Indonesia.

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Konprehensif*, Prena Damedia Group, Jakarta, 2012, hal.09

Prinsip dasar pembangunan nasional yang dituangkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, meliputi melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Kebijakan mengenai legalitas tanah sangat penting bagi masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum atas tanahnya, berupa tanah tempat tinggal ataupun tanah untuk menjalani kegiatan berusaha. Dengan adanya kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah maka dapat meningkatkan produktivitas masyarakat.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebanyak-banyaknya bagi kemakmuran rakyat”. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum bukan negara yang berdasarkan kekuasaan belaka. Dengan adanya persoalan tanah, pemerintah harus memastikan kejelasan hukum mengenai status kepemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat maupun badan usaha.

Kepastian hukum sangat penting dalam menjaga ketertiban masyarakat yang berkeadilan, dengan mencegah terjadinya potensi pelanggaran, baik oleh masyarakat maupun penegak hukum. Hukum sangat penting bagi negara untuk mengatur tatanan kehidupan bermasyarakat. Dengan adanya Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 mengamanatkan bahwa Pemerintah akan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk mewujudkan kepastian hukum, mengikuti peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah. Pendaftaran terdiri dari:²

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap setiap pemegang hak atas tanah.³ Dengan mendaftarkan tanah, maka pemilik tanah memperoleh jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Hal serupa juga terjadi melalui penerbitan sertifikat tanah oleh pemerintah agar terjamin melalui kepastian hak, kepastian barang, kepastian subjek termasuk administrasi pendaftaran dan penerbitan sertifikat.⁴

Kenyataannya sering kali masih ada beberapa pemilik tanah enggan mendaftarkan kepemilikannya, karena berbagai alasan termasuk proses yang sangat panjang dan memakan banyak waktu dan biaya yang tidak sedikit.⁵ Pendaftaran Tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *recht cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan ialah meliputi kepastian status hak yang

² F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Penerbit Universitas Lampung Bandar Lampung, 2015, hlm.17

³ Isdiyana Kusuma Ayu, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol 31, No. 3, 2020, hal 348.

⁴ Felishella Earlene & Jesslyn Evelina Tandrajaya. *Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Polar Rt 07/RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia*, *Jurnal Cepalo* Vol. 3 No. 2, 2019, hal 21.

⁵ Bhim Prakoso, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia" *Jurnal Hukum Privat dan Ekonomi* Vol. 1 No.1, 2021, hal 65.

didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Hasil akhir dari proses Pendaftaran Tanah ini ialah sertipikat yang merupakan surat bukti kepemilikan hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶ Salah satu program pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam pendaftaran tanah, kegiatan yang pertama dilakukan adalah pengumpulan data fisik atau biasa disebut dengan pengukuran bidang tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program kegiatan pendaftaran tanah yang mana untuk pertama kali dengan obyek pendaftaran tanahnya yang memuat semua obyek mengenai pendaftaran tanah. PTSL ini sendiri merupakan program Nawa Cita dari Presiden yang dilaksanakan oleh BPN pada masing-masing daerah dengan target lima juta sertifikasi bidang tanah pada 2017 yang berlandaskan pada dasar hukum Inpres Nomor 2 Tahun 2018 dan Peraturan Menteri ATR Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pengertian PTSL adalah kegiatan yang mengacu pada pendaftaran tanah secara bersamaan di seluruh wilayah Indonesia, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis dalam setiap bidang tanah. Penerapan PTSL ini dengan berupaya menjamin suatu kejelasan hukum dan terjaganya hak atas tanah masyarakat yang berpegang pada asas kesederhanaan, kecepatan, efisiensi, keamanan, keadilan, kesetaraan dan transparansi.

⁶ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 278

Kota Mataram sebagai Ibu Kota dari Provinsi Nusa Tenggara Barat yang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat dan penting dalam setiap jengkal bidang tanah. Dengan jumlah penduduk Kota Mataram pada tahun 2023 sebanyak 441.147 jiwa.⁷ Dalam hal ini dengan memiliki kepastian hukum dalam bentuk kepemilikan hak atas tanah dapat menjamin masyarakat kuat secara hukum mengenai kepemilikan pada bidang tanah. Namun disamping itu tidak semua masyarakat memiliki pengetahuan tentang pendaftaran tanah, cara memperoleh sertifikat, dan cara Badan Pertanahan Nasional memproses permohonan sertifikat tanah. Selain itu juga, masyarakat masih kurang pengetahuannya mengenai proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dengan ini Kantor BPN Kota Mataram berupaya agar tetap dapat melaksanakan program PTSL, yang bertujuan untuk mewujudkan seluruh desa/kelurahan di Kota Mataram menjadi “desa/kelurahan lengkap” yang terdata dan terpetakan di semua bidang tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam skripsi yang hasilnya dituangkan dalam judul:

“PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH MELALUI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) (STUDI DI BPN KOTA MATARAM)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

⁷ <https://ntb.bps.go.id/indicator/12/29/1/penduduk-kabupaten-kota.html>, Diakses Tanggal 30 Januari 2024, Jam 09.39 wita.

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Pelaksanaan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di BPN Kota Mataram?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah melalui Pelaksanaan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di BPN Kota Mataram?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diajukan di atas, maka tujuan penelitian ini yaitu:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah melalui PTSL di BPN Kota Mataram
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah melalui PTSL di BPN Kota Mataram

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu:

- a. Manfaat Secara Akademis, yaitu sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
- b. Manfaat Secara Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam perkembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan perkembangan pada bidang Hukum Pertanahan khususnya,

mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- c. Manfaat Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian bagi Pemerintah Kota Mataram khususnya Kantor Pertanahan Kota Mataram Dalam mengoptimalkan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bagi Masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

D. Orisinalitas/Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang penyusun lakukan terhadap 3 judul penelitian sebelumnya, maka terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang saya lakukan sebagaimana tercantum pada tabel dibawah ini:

NO	Nama/Judul skripsi
1	Marygrace Megumi Maran, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Yogyakarta 2021. ⁸
	Rumusan Masalah

⁸ Marygrace Megumi Maran, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Sikka Provinsi Nusa Tenggara Timur*, (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta), Yogyakarta 2021

	Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional republik indonesia nomor 6 tahun 2018 untuk mewujudkan kepastian hukum?
	Hasil Penelitian
	Pada tahun 2020 telah dilaksanakan pendaftaran kepemilikan tanah melalui PTSL di Desa Wailiti, Kecamatan Alok Barat, Kabupaten Sikka telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pada tahun 2020, penerapan pendaftaran hak kepemilikan tanah melalui PTSL di Desa Wailiti memberikan kejelasan hukum bagi masyarakat. Sertifikat hak milik telah diperoleh responden pada tanggal 24 Februari 2021. Sertifikat tersebut sedianya akan diberikan pada bulan Desember 2020, namun ditunda karena adanya pandemi covid-19.
	Persamaan
	Kesamaan antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu sama-sama mengkaji mengenai pendaftaran tanah melalui sistem PTSL.
	Perbedaan
	Penelitian penulis terfokus pada pelaksanaan pendaftaran tanah dengan kebijakan PTSL, berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang mendalami pendaftaran hak kepemilikan tanah melalui PTSL.
2.	Nama/Judul skripsi
	Dwi Cahyono Nugroho, Kebijakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang 2022. ⁹
	Rumusan Masalah
	1) Bagaimana kebijakan kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional dalam pelayanan pendaftaran tanah selama pandemi covid-19 dan implikasinya terhadap ptsl di kantor pertanahan? 2) Bagaimana hambatan atas dampak covid-19 terhadap pelayanan

⁹ Dwi Cahyono Nugroho, *Kebijakan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah Selama Pandemi Covid-19 dan Implikasinya*, (Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung), Semarang 2022

	ptsl di kantor badan pertanahan?
	Hasil Penelitian
	<p>1) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sebagai instansi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, namun adanya covid-19 ini membatasi pergerakan masyarakat. Dengan mengeluarkan kebijakan kemudahan pelayanan pendaftaran tanah pada masa covid-19 dianggap dapat menekan penyebaran virus.</p> <p>2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah masa covid-19 badan pertanahan nasional kabupaten demak mendapat beberapa hambatan dari pandemi tersebut seperti minimnya kesadaran masyarakat yang memaksa pelayanan tatap muka, masyarakat yang beranggapan bahwa pendaftaran online itu rumit, dan masyarakat yang sulit diatur dalam penerapatan <i>social distancing</i>.</p>
	Persamaan
	Kesamaan antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang yaitu sama-sama mengkaji tentang pendaftaran tanah dengan Peraturan Menteri Agraria
	Perbedaan
	Peneliti terdahulu mengkaji mengenai kebijakan menteri agraria dalam pelayanan pendaftaran tanah selama pandemi covid-19. Sedangkan peneliti yang penulis lakukan lebih menekankan kepada pelaksanaan pendaftaran tanah melalui kebijakan PTSL.
3.	Nama/judul skripsi
	Alfi Yola Hidayaatullah Ritonga, Peranan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. ¹⁰
	Rumusan Masalah
	<p>1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia?</p> <p>2) Bagaimana pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap?</p> <p>3) Bagaimana peran kantor pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap?</p>
	Hasil Penelitian

¹⁰ Alfi Yola Hidayaatullah Ritonga, *Peranan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap*, (Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara), Medan 2018

	<ol style="list-style-type: none"> 1) Inisiatif PTSL untuk pendaftaran tanah menunjukkan tanggung jawab pemerintah untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah masyarakat di seluruh Indonesia dengan mendaftarkan objek tanah secara bersamaan. 2) Pemerintah menerapkan PTSL karena kekhawatiran akan kepastian hukum seputar kepemilikan tanah di lingkungan tersebut. Misalnya menyelesaikan 79 juta dengan teknik tidak teratur membutuhkan waktu 79 tahun, namun dengan sistem PTSL diproyeksikan selesai pada tahun 2025. 3) Pemerintah melakukan upaya untuk mencapai tujuan tersebut dengan terlibat secara pribadi di lapangan dan menawarkan layanan berkualitas tinggi, termasuk pengurangan pajak PTSL sebesar 75%, sehingga individu hanya perlu membayar 25%, sehingga meningkatkan minat masyarakat.
	Persamaan
	Kesamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap.
	Perbedaan
	Peneliti terdahulu membahas mengenai peranan kantor pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah. Sedangkan peneliti yang dilakukan oleh penulis lebih menekankan pada Pelaksanaan pendaftaran tanah melalui kebijakan PTSL.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah merupakan kata yang berasal dari Bahasa Belanda *Cadastre* yang berarti catatan rinci yang menunjukkan luas, nilai, dan kepemilikan sebidang tanah. Nama ini berasal dari bahasa latin "*Capistratum*" yang mengacu pada daftar atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). *Cadastre* adalah catatan rinci tentang tanah termasuk nilai suatu pemilik ha katas tanah tersebut, yang sebagian besar digunakan untuk tujuan perpajakan. *Cadastre* adalah suatu hal yang tepat untuk memberikan deskripsi rinci dan memelihara catatan hak atas tanah secara berkesinambungan.¹¹

Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah adalah suatu proses pemerintah yang berkesinambungan dalam mengumpulkan, mengelola, membukuan dan menyajikan serta memelihara data fisik maupun data yuridis, seperti peta dan daftar bidang tanah serta unit rumah susun yang tercakup dalam pemberian sertifikat, sebagai tanda bukti kepemilikan atas bidang tanah dan unit rumah susun serta mendokumentasikan segala sitaan yang terkait.¹²

¹¹ A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung, 1998. hlm. 17

¹² Arba .M, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2015, hlm.148

Tanah dan manusia mempunyai hubungan yang sangat erat karena tanah merupakan sumber dari penghasilan masyarakat (lahan persawahan), tanah juga menjadi tempat tinggal serta tempat untuk dimakamkan. Sehingga akan ada selalu hubungan manusia dengan tanah, antara masyarakat dan tanah.¹³

Pendaftaran Tanah, sebagaimana dimaksud oleh Budi Harsono adalah suatu proses sistematis yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengumpulkan, mengelola, menyimpan dan menyajikan informasi tertentu mengenai suatu daerah untuk menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah, termasuk penerbitan tanda bukti kepemilikan.¹⁴

Yang dimaksud dengan “rangkaian kegiatan” adalah rangkaian yang saling berhubungan dalam proses pendaftaran tanah, yang berujung pada perolehan data-data penting guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi masyarakat. “berkesambungan” menggambarkan aktivitas yang bersifat terus-menerus dan tidak berakhir setelah dimulai. Data yang dikumpulkan harus diperbaharui secara konsisten agar selaras dengan keadaan saat ini. Istilah “secara teratur” menyiratkan bahwa semua tindakan harus mematuhi standar hukum yang relevan, karena hasilnya akan menjadi bukti hukum, meskipun terdapat variasi dalam

¹³ Samun Ismay, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hal. 55

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 72.

hasil bukti di berbagai undang-undang pendaftaran tanah di berbagai negara.¹⁵

Aspek-aspek pendaftaran tanah diambil dari definisi yang diberikan diatas yaitu:¹⁶

- a. Tindakan dalam pendaftaran tanah meliputi, pengumpulan data fisik, dan data yuridis atas tanah tersebut.
 - a. Pemerintah, menegaskan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah diawasi oleh organisasi khusus yang mempunyai kewenangan dan keahlian, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).
 - b. Tata cara pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang berkesinambungan, diatur dengan peraturan perundang-undangan, yang berlangsung terus sampai diperoleh kepastian hak milik.
 - c. Awalnya, proses pendaftaran tanah menghasilkan pembuatan data fisik dan hukum. Data fisik berkaitan dengan informasi mengenai suatu tanah, seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunannya, dan vegetasi yang ada di atasnya. Data hukum terdiri dari informasi tentang hak, seperti hak tertentu, pemegang hak, dan rincian terkait lainnya.
 - d. Suatu wilayah administratif dapat mencakup seluruh wilayah negara bagian.
 - e. Tanah-tanah tertentu yang berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah.
 - f. Bukti kepemilikan hak berupa sertifikat.

Berbagai penyelenggaraan pendaftaran tanah bersifat saling berurutan, berhubungan dan berujung pada penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah. Pendaftaran tanah atau (*land registration*) mengacu pada konsep bahwa fokus utama pendaftaran adalah tanah.

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran Tanah berbeda antara satu negara dengan negara yang lainnya, namun sistem yang umum digunakan di Australia adalah sistem *Torrens* atau *Torrens System*. Penerapan sistem dimulai

¹⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit.* Ed. Revisi Cet.8. hlm. 73.

¹⁶ *Ibid.* hlm. 74-75

dengan mengklaim kepemilikan *fee simple* dalam mengajukan agar permohonan tanah yang bersangkutan dialihkan atas namanya. Permohonan ini ditinjau oleh *Barrister and conveyancer* yang disebut sebagai *examiner of title* (pemeriksaan alas hak) untuk menilai dasar hak kepemilikan yang mana menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut dengan Panitia Tanah A/B atau Panitia Ajudikasi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁷

Dalam pemeriksaan kelayakan permohonan yang diajukan oleh pemohon, tanah tersebut akan menjalani pengujian untuk menentukan kesesuaian:¹⁸

- a) Tanah yang dimintakan pendaftarannya bebas dari segala tuntutan hukum.
- b) Tidak ada perselisihan kepemilikan pada saat pengajuan.
- c) Bahwa usulan tersebut dapat disetujui secara meyakinkan.
- d) Berdasarkan bukti dasar hak tanah, tidak ada oknum yang keberatan atau menentang kepemilikan pemohon.

Dalam Pasal 11 menyatakan, bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*initian registration*) adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang diganti dengan

¹⁷ Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Cet.4. Jakarta: RajaGrafindo, 1994. hlm. 166

¹⁸ *Ibid.* hlm. 167

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pendaftaran Tanah tersebut, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁹

Kepemilikan tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti yang sah, yang telah diberikan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang diberikan kepada pemilik tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan bidang tanah, sekaligus formalisasi penggunaan dan pemanfaatan tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah juga bermaterikan data yuridis dan data fisik yang didokumentasikan kedalam warkah tanah.

Penerbitan sertipikat diperlukan agar suatu proses yang mana melibatkan pihak pemohon serta para pemilik tanah yang bersebelahan tidak mengalami konflik. Dengan adanya perangkat desa maupun pihak instansi yang terkait seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kegiatan tersebut dapat lebih mudah. Berdasarkan hal ini Kantor Pertanahan berperan dalam hal mengenai keperluan pada pendaftaran tanah. Sedangkann para pihak yang terkait dalam sertifikasi tanah berfungsi menjadi media untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat yang dijadikan sebagai alas hak permohonan atas penerbitan sertipikat tanah.²⁰

¹⁹ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, Setara Press Kelompok Intans Publishing, 2016, hlm.110

²⁰ Andi Amalia Handayani, Yusriyadi, *Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Jurnal Notarius, Vol 12 No 1, 2019, hal 53.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengatur bahwa pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana dalam Pasal 5 dan selann itu, dalam Pasal 6 Ayat (1) menekankan bahwa pentingnya mengikuti peraturan dalam pelaksanaannya.

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar Hukum pendaftaran tanah tercantum dalam:

1. Undang-Undang Dasar Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - a. Ketentuan Pasal 19 UUPA berbunyi: ²¹
 - 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
 - 2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan: (a) pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah. (b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. (c) pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri
 - 4) Biaya pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerintah dengan ketentuan bagi rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya. Pasal 23 UUPA mengatur, bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19 UUPA.
 - b. Ketentuan Pasal 32 UUPA mengatur Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan

²¹ Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 30.

penghapusan hak-hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

- c. Ketentuan Pasal 38 UUPA, mengatur Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menurut Maria S.W Sumardjono menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sedangkan cara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundangundangan yang mana perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.²²

Terdapat beberapa asas dari pendaftaran tanah, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka sebagai berikut:²³

- a) Asas Sederhana

Asas Sederhana, dalam pendaftaran tanah yang dimaksud sederhana dalam pelaksanaannya agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya, dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama hak atas tanah.

²² Maria S.W Sumardjono, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah", Makalah, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, kerja sama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997.

²³ Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Mandar Maju, Bandung, 2004. hlm. 164-165.

b) Asas Aman

Asas Aman, dimaksud untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c) Asas Terjangkau

Asas Terjangkau, dimaksud keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan, golongan ekonomi lemah pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d) Asas Mutakhir

Asas Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya, dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang meliputi suatu wilayah, sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum pada bidang pertanahan, maka pendaftaran tanah ini diharuskan bagi setiap pemegang hak atas tanah.²⁴

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi.²⁵

a. Kepastian Hak yang Terdaftar

Dengan didaftarkannya suatu hak pada pendaftaran tanah, maka seseorang dapat mengetahui dengan pasti keadaan hak yang didaftar. Seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian Subjek Hak

Kepastian subjek hak atas tanah yang didaftarkan dapat oleh bukti kepemilikan yang dimiliki oleh pemilik hak tersebut, baik warga negara Indonesia, orang asing yang menetap di Indonesia, sekelompok

²⁴ Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria*, Cetakan Kelima, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2014, hlm 62.

²⁵ Syendy A.Korompis, *Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Lex Privatum. Vol 6 No 1, 2018, hal. 23

orang maupun badan hukum (badan hukum swasta maupun badan hukum negeri).

c. Kepastian Objek Hak

Dengan menentukan objek hak atas tanah dalam pendaftaran tanah, maka memungkinkan untuk menentukan dengan tepat letak tanah, batas tanah serta luas tanah. Tanah tersebut terletak tepat di jalan pada suatu kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi tertentu. Batas tanah meliputi batas utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah atau wilayah tertentu. Serta luas tanah dalam meter persegi.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tujuan pendaftaran tanah yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar dengan mudah serta mampu membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar lebih mudah memperoleh data yang diperlukan dalam pengadaaan pembuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rusun yang telah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan. Terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi ini, setiap bidang tanah dan rumah susun wajib diidaftarkan.

Adanya suatu hal yang penting dalam mendaftarkan bidang tanah miliki bagi masyarakat yaitu untuk mendapatkan kepastian/perlindungan hukum. Kepastian hukum memberikan perlindungan hukum terhadap tindakan ketidakadilan dalam mencapai sesuatu hal yang diinginkan dalam kondisi tertentu dan dengan cara apapun. Kejelasan hukum dapat didapatkan oleh masyarakat melalui dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam menjamin keteertiban dan keamanan atas kepastian hukum pada kepemilikan bidang tanah yang

dimilikinya.²⁶ Dengan mendaftarkan tanah, pemegang hak atas tanah dapat menerima bukti kepemilikan bidang tanah berupa sertifikat yang menjadi bukti sah atas suatu kepemilikan bidang tanah. Sehingga sertifikat digunakan sebagai alas hak atas tanah miliknya dan dapat menjamin kekuatan hukum seseorang atas tanah yang dikehendakinya, meskipun tanah tersebut dialihfungsikan dalam dunia perdagangan. Proses pendaftaran tanah harus terus dilakukan untuk memastikan bahwa tanah mempunyai nilai tertinggi bagi manusia dan memberikan kesejahteraan di masa depan.

Kepastian hukum menjamin bahwa hukum berisikan tentang keadilan dan kesetaraan. Norma-norma yang di nyatakan didalamnya dipergunakan untuk menjamin keadilan yang berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati dan dipatuhi. Menurut pandangan Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan hal yang penting dan harus ditegakkan untuk menjamin keamanan dan ketertiban suatu negara. Ia juga menambahkan bahwa keadilan dan kepastian hukum merupakan suatu hal yang harus diperhatikan, dijaga demi tegakkannya keadilan ketertiban dari suatu negara. Ketaatan dalam hukum positif harus ditaati karena berdasarkan pada teori kepastian hukum, nilai yang diinginkan dan yang harus ditegakkan agar tercapainya tujuan bersama ialah nilai keadilan dan kebahagiaan bersama.²⁷

²⁶ Harris Yonatan Parmahan S, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal Hukum, Vol 2 No. 2, 2011. Hal 29.

²⁷ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosioologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002. Hal 82.

5. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:²⁸

- a) Bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak bangunan dan hak pakai;
- b) Tanah hak pengelolaa;
- c) Tanah wakaf;
- d) Tanah milik atas satuan rumah susun;
- e) Hak tanggungan;
- f) Tanah negara;
- g) Asal pendaftaran tanah;

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan untuk menetapkan kepemilikan atas seluruh bidang tanah tanpa terkecuali. Baik bidang tanah yang belum memiliki hak atas tanah maupun bidang tanah yang telah memiliki hak, seperti tanah milik pemerintah daerah, maupun tanah badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah. Seperti berbagai jenis tanah diantaranya tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek land reform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya dapat didaftarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pengkhurusan tanah negara didaftarkan dengan melakukan pendaftaran hanya dengan membukukan bidang tanah negara dalam daftar tanah. Sedangkan khusus pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah negara berwilayah pada pendaftarannya adalah Kabupaten/Kota.²⁹

²⁸ *Ibid*, hlm.479

²⁹ M Arba, *Op. Cit.*, hlm. 161

6. Jenis-Jenis Pendaftaran Tanah

Adapun Pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 macam yaitu, Pendaftaran Tanah Sporadik dan Pendaftaran Tanah Sistematis:³⁰

1. Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek tanah dalam suatu wilayah desa/kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik ini berasal dari inisiatif sendiri atau masing-masing pemilik tanah, oleh karenanya maka pemilik tanah diharuskan lebih aktif dalam mengurus sertifikat tanah miliknya. Biaya dalam pengurusan sertifikat tanah secara sporadik ini relatif lebih mahal dan memakan waktu yang cukup lama.

2. Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah serentak dengan mencakup semua bidang tanah yang belum didaftarkan pada suatu wilayah desa atau kelurahan. Pada pendaftaran tanah sistematis ini biaya yang dikeluarkan lebih murah dan waktu yang perlukanpun lebih cepat dibandingkan dengan sistem sporadik sebelumnya.

Salah satu upaya pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan dengan menggalakkan pensertifikatan tanah yang sekaligus melibatkan partisipasi masyarakat untuk bekerja sama dengan

³⁰ Ria Sintha Devi, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Jurnal Rectum. Vol 1 No. 1, 2019, hal. 47

pemerintah. Sasaran dari pendaftaran tanah sistematis yaitu tanah yang belum disertifikat untuk dilakukan pendaftaran melalui proses pemberian, pengakuan dan konversi hak atas tanah melalui ketetapan yang berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mengingat sifat pendaftaran tanah yang sistematis dan dilakukan dengan menggalak secara massal dan besar besaran, maka dalam melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan memerlukan bantuan dari Panitia khusus yang dibentuk untuk itu, agar dapat memastikan terlaksanakannya tugas yang di emban langsung oleh Kantor Pertanahan tidak terganggu. Pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis menurut rencana kerja yang telah ditetapkan wilayah-wilayahnya langsung oleh menteri. Dikarenakan pendaftaran tanah secara sistematis yang diprakarsai oleh Pemerintah, didasarkan pada rencana kerja yang telah ditetapkan oleh Menteri. Dan dalam hal ini, apabila desa atau kelurahan yang belum ditetapkan wilayah pendaftaran tanahnya secara sistematis, maka pendaftarannya dilakukan dengan hanya sistem pendaftaran tanah secara sporadik.³¹

7. Berakhirnya Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berakhirnya pendaftaran tanah ditandai dengan pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak atas

³¹https://www.hukumonline.com/klinik/a/pendaftaran-tanah-secara-massal-lt5902cfc843d40#_ftn13. Diakses tanggal 2 Februari 2024, pukul 12.15 wita.

tanah setelah proses pendaftaran hak atas tanah maupun peralihan hak tersebut selesai.

Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³²

Bunyi Ayat (1): “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Bunyi Ayat (2) : “Dalam hal di atas, suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak lagi meminta pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu dan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan terkait penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Sertifikat yang diterbitkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional yang mana didalamnya memuat data fisik dan data yuridis dari setiap bidang tanah tertentu. Data Fisik terdiri dari letak, batas, dan luas bidang tanah. Sedangkan Data Yuridis terdiri dari subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN melalui proses pendaftaran tanah.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program pemerintah yang mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Selain itu PTSL juga merupakan sarana bagi Badan Pertanahan Nasional untuk dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap, dan sebagai dasar untuk mengolah administrasi kelengkapan data.

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional bergerak cepat untuk menyelesaikan permasalahan ini, dengan cara mengeluarkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Program ini ditetapkan oleh Presiden melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia sesuai dengan Inpres Percepatan PTSL.³³

³³ Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang terdapat dalam Pasal 6 Ayat (1) dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, yaitu:³⁴

- a) Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan.
- b) Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.

Sesuai dengan Pasal 6 Ayat (2) Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

Sebagai gambaran, jika menggunakan metode pendaftaran tanah sporadis, maka maksimum pencapaian target per tahun adalah hanya 1 juta bidang tanah, yang artinya untuk menyelesaikan 79 juta bidang diperlukan waktu 79 tahun. Sementara dengan adanya program PTSL yang mana sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis

³⁴ Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Nasional No. 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

lengkap (PTSL), maka pelaksanaan mendata tanah yang ditarget terdaftar 79 juta bidang tanah dapat diselesaikan pada tahun 2025.³⁵

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Dasar hukum mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berlaku saat ini adalah:

a) Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Bunyi Pasal 1: "Langkah-langkah yang diambil diperlukan untuk tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing dalam rangka pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah secara Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia sebagai gerakan nasional yang bertujuan agar terwujudnya pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka mendukung proyek strategis nasional".

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

4. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Tujuan dari dilaksanakannya program pendaftaran tanah tanah sistematis lengkap yaitu untuk mempercepat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, cepat, sederhana, adil, dan merata. Sehingga meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta ekonomi negara, hingga mengurangi dan mencegah konflik ataupun sengketa atas tanah.

³⁵ https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr. Diakses tanggal 2 Februari 2024, pukul 07.02 wita.

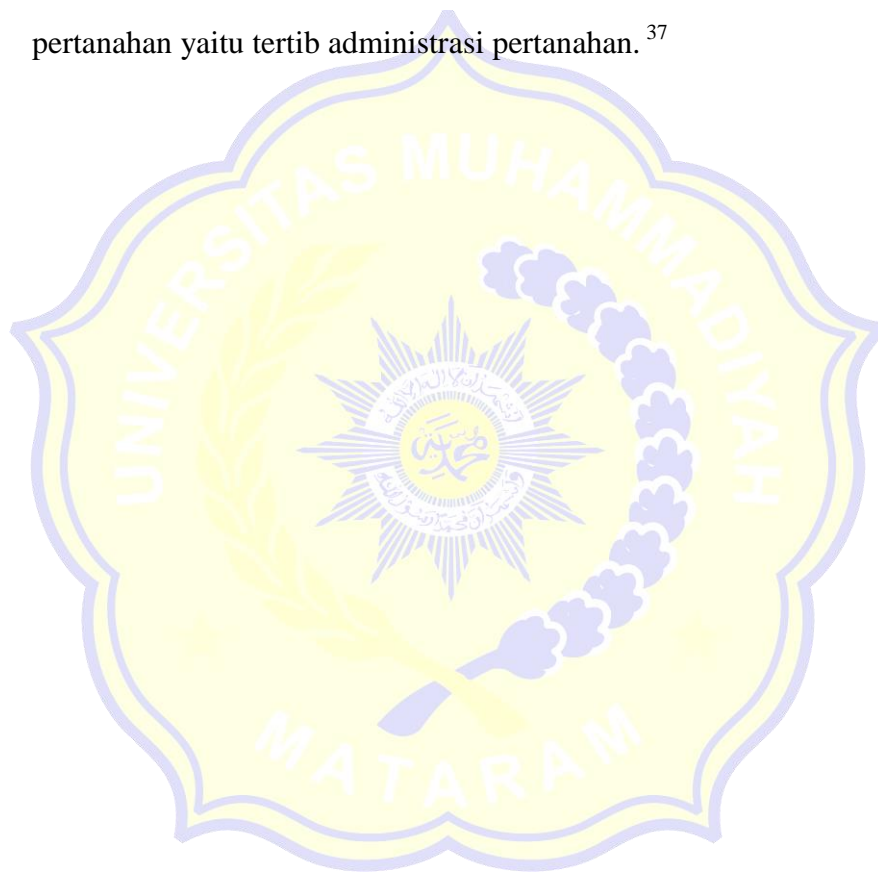
Program PTSL ini juga merupakan percepatan dalam pemberian kepastian hukum, dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dengan adanya program ini dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat juga ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dalam konflik pertanahan yang disebabkan ketidakjelasan dalam hal bukti kepemilikan atas bidang tanahnya. Sehingga dapat dipahami bahwa, akibat hukum PTSL yaitu memberikan kepastian hukum secara administrasi kepada nama-nama pemegang hak yang terdaftar di sertifikat. Sedangkan tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan tanah secara sistematis lengkap dalam satu wilayah desa/kelurahan yaitu:³⁶

- a) Waktu pelaksanaannya cukup cepat dibandingkan dengan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan secara sporadik.
- b) Mobilitas dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dalam pelaksanaannya.
- c) Lebih mudah dalam mengetahui bidang tanah yang mengalami permasalahan dalam suatu wilayah desa/kelurahan.
- d) Persetujuan batas sebelah menyebelah (*asas contradictior delimitatie*) lebih mudah dilakukan.
- e) Dapat memperbaiki ataupun melengkapi peta dasar bidang tanah.

Selain itu, dengan adanya program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang obyek bidang tanahnya, serta negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun komunal. Dengan adanya semua itu dapat diperoleh

³⁶ Mira Novana A. "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap" Jurnal Gema Keadilan. Vol 6 No. 1, 2019, hal 46.

dengan sertifikat yang merupakan alas/tanda bukti hak yang terkuat atas kepemilikan tanah seseorang. Di samping itu ada banyak manfaat yang akan dapat dirasakan langsung oleh masyarakat maupun pemerintah atas terselenggaranya Legalisasi Aset melalui PTSL ini. Salah satunya masyarakat dapat terjamin eksistensi haknya, dan pemerintah dapat melengkapi database pertanahan, sehingga terwujud salah satu catur pertanahan yaitu tertib administrasi pertanahan.³⁷



³⁷ Istiqamah, *Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah*, Jurnal Jurisprudence, Vol 5 No. 1, 2018. hal 23.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu jenis Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris. Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan pustaka serta peraturan perundang-undangan sebagai bahan dasar dengan cara menelusuri peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Sedangkan Penelitian Hukum Empiris adalah suatu penelitian yang dilakukan secara langsung dalam penerapan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum yang berkaitan dengan masyarakat secara langsung.³⁸

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, pendekatan penelitian yang digunakan untuk mengkaji permasalahan yang ada dalam penelitian yaitu:

a) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan meneliti peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang berkaitan dengan penelitian contohnya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Inpres Nomor 2 Tahun 2018 dan Peraturan Menteri ATR Nomor 6 Tahun 2018 serta peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini.

³⁸ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Ghalia Indonesia, 2003, hal.16

b) Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*)

Pendekatan yang melihat secara langsung penerapan undang-undang di kehidupan yang ada dalam masyarakat dalam hal penerapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Studi di BPN Kota Mataram.³⁹

C. Sumber dan Jenis Bahan Hukum/Data

Adapun sumber bahan hukum yang diperoleh oleh peneliti, antara lain sebagai berikut:

1. Sumber Bahan Hukum

a) Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang bersifat mengikat seperti:⁴⁰

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1950 tentang Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

b) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku hukum yang berkaitan dengan teori dan pendapat para ahli.⁴¹

³⁹ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Sripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hal.63

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2005, hlm. 142

c) Sumber Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, jurnal penelitian hukum dan bahan yang di luar bidang hukum seperti hasil pencarian internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

2. Sumber Data

a) Sumber Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung oleh peneliti melalui wawancara langsung kepada informan dan responden. Seperti wawancara langsung dengan pegawai atau pihak yang berwenang di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram.

b) Sumber Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan-bahan sumber hukum seperti buku-buku hukum, jurnal hukum dan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan penelitian.

D. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum/Data

Pengumpulan bahan hukum dapat dilakukan dengan berbagai metode dan pendekatan penelitian yang sesuai dengan tipe penelitian.⁴² Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu:

⁴¹ Hilman Hadikusuma, *Op. Cit.*, hlm.66

⁴² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hal.50

1. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara menganalisis bahan pustaka dan mempelajari peraturan perundang-undangan serta literature hukum yang berkaitan dengan obyek penelitian.

2. Observasi

Observasi merupakan kegiatan peninjauan dan pengumpulan data yang dilakukan di lokasi penelitian dengan cara mencatat, mempotret, dan merekam tentang situasi dan kondisi yang terjadi di lokasi penelitian.⁴³

3. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi dan data-data terutama khususnya pada masalah yang akan diteliti melalui informan yang merupakan petugas/pegawai di Kantor BPN Kota Mataram dan responden yang merupakan masyarakat yang pernah mengikuti kegiatan PTSL ini.

4. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu metode pengumpulan data dan pencatatan mengenai berkas-berkas dan dokumen yang mempunyai hubungan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti.⁴⁴

E. Analisis Bahan Hukum/Data

Analisis bahan hukum/data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu data yang dianalisis menggunakan data yang berupa kalimat-kalimat yang tersusun secara rinci dan jelas, sehingga memudahkan

⁴³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal 85

⁴⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 66

untuk dimengerti dan dipahami dalam menyimpulkan masalah yang diteliti. Kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu landasan fakta bersifat umum dalam memperoleh gambaran yang jelas dalam permasalahan yang diteliti.

