

**PELAKSANAAN SERTIPIKASI TANAH MELALUI PROGRAM  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
LAMPUNG SELATAN**

**(Skripsi)**

**Oleh  
ILHAM FAKHWA  
1712011131**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2023**

## **ABSTRAK**

### **PELAKSANAAN SERTIPIKASI TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG SELATAN**

**Oleh:  
ILHAM FAKHWA**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mengatur pelaksanaan dan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Lampung Selatan memiliki permasalahan pada tanah-tanah yang belum bersertipikat.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimanakah Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan? dan 2) Apa saja Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan?. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris dengan data sekunder dan primer. Analisis data yang digunakan adalah kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan (1) Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan telah dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap. Kantor Tanah ATR/BPN Lampung Selatan memiliki target 14.800 bidang tanah akan disertipikat melalui PTSL tahun 2022, jumlah masyarakat yang mengikuti PTSL di sebanyak 12.267 orang. (2) Faktor yang penghambat dalam pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan kabupaten Lampung Selatan yaitu kesadaran masyarakat yang masih kurang terkait kelengkapan administrasi pada pelaksanaan program PTSL, terbatasnya sarana dan prasarana pada pelaksanaannya sehingga terjadi kendala pada proses PTSL yang dilakukan petugas pelaksana terutama pada desa-desa terpencil, dan mengenai biaya lainnya yang ditanggungkan kepada masyarakat sehingga menjadi kendala dan penghambat pada pelaksanaan program PTSL tersebut.

**Kata Kunci: Sertipikasi Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.**

Judul Skripsi : **Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan**

Nama Mahasiswa : **Ilham Fakhwa**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1712011131**

Bagian : **Hukum Administrasi Negara**

Fakultas Hukum : **Hukum**

**MENYETUJUI**

1. **Komisi Pembimbing**



**Upik Hamidah, S.H., M.H.**  
NIP. 196006061987032012



**Ati Yuniati, S.H., M.H.**  
NIP. 197806292005012001

2. **Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**

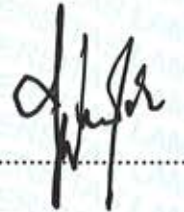


**Eka Deviani, S.H., M.H.**  
NIP. 197310202005012002

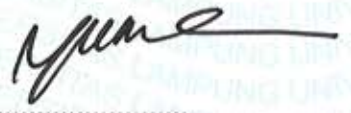
**MENGESAHKAN**

1. Tim Penguji

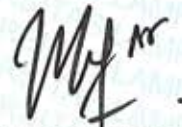
Ketua Penguji : Upik Hamidah, S.H., M.H.



Sekretaris/Anggota : Ati Yuniati, S.H., M.H.



Penguji Utama : Marlia Eka Putri A.T., S.H., M.H.



2. Dekan Fakultas Hukum



**Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.**  
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 21 Juli 2023

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

Skripsi dengan judul: **Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan** adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut **Plagiarisme**. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

1. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini, apabila dikemudian hari adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya, saya bersedia dituntut sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung,  
Pembuat Pernyataan



**Ilham Fakhwa**  
NPM. 1712011131

## RIWAYAT HIDUP



Penulis yang bernama Ilham Fakhwa, lahir di Seloretno, pada Tanggal 3 Maret 2000, merupakan Amanah yang Allah berikan kepada pasangan Bapak Zulfahmi dan Ibu Watini Penulis dilahirkan sebagai anak pertama dari empat bersaudara. Jenjang pendidikan formal yang ditempuh dan selesaikan penulis adalah SDN 5 Sidorejo Lampung Selatan selesai tahun 2011, MTs Al-Khairiyah Lampung Selatan selesai tahun 2014 dan SMAN 1 Sidomulyo Lampung Selatan selesai pada tahun 2017.

Pada tahun yang sama penulis diterima dan terdaftar sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penulis melaksanakan terdaftar sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum melalui jalur SBMPTN dan mengambil minat Hukum Administrasi Negara. Selama menjadi mahasiswa penulis aktif dalam organisasi internal UKM-F Mahkamah Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Pada Tahun 2020 pada bulan Januari, penulis melakukan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Tlogo Rejo, Kecamatan Rawajitu Utara, Kabupaten Mesuji, selama 40 (empat puluh) hari. Kemudian penulis melakukan penelitian skripsi berjudul “Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan” sebagai tugas akhir di minat Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.

## **MOTTO**

*“Dunia itu tempat berjuang, istirahat itu di surga”*  
(Syekh Ali Jaber)

*“Gagal hanya terjadi jika kita menyerah”*  
(B.J. Habibie)

*“Orang pesimis melihat kesulitan dalam setiap kesempatan, tapi orang optimis melihat kesempatan dalam setiap kesulitan”*  
(Ali Bin Abi Thalib)

*“Kesempatan itu tidak terbatas ketika kita masih hidup”*  
(Penulis)

## PERSEMBAHAN



Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada  
Allah SWT,

yang telah memberikan kemudahan, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan  
dengan lancar. Kupersembahkan karyaku ini kepada:

Ayah Zulfahmi dan Ibu Watini yang menjadi tujuan utama dalam hidupku yang  
selalu tulus memberikan kasih sayang, doa serta dukungan. Terima kasih atas  
semua pengorbanan dan kesabaran dalam membesarkan dan mendidikku hingga  
saat ini.

Adik-adikku Zakky Arrafie, Fairus Zahran Rozak, dan Anindita Keisha yang telah  
memberikan semangat serta mendoakanku.

Almamaterku Universitas Lampung.



## SANWACANA

*Alhamdulillah* *rabbi* *'alamin*, segala Puji syukur hanya milik Allah SWT dan hanya kepadanya penulis hanturkan kehadiran Allah SWT atas segala nikmat, inayah, hidayah dan rahmatnya sehingga penulis skripsi ini dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari peranan dan bantuan berbagai pihak, penulis mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I, yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, ilmu pengetahuan, dan saran hingga skripsi ini dapat selesai.
2. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah banyak memberikan pengarahan dan menyumbang pikiran yang sungguh luar biasa serta kesabarannya dalam membimbing penulis selama penulisan skripsi ini.
3. Ibu Marlia Eka Putri A.T., S.H., M.H. selaku Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan dalam proses perbaikan skripsi ini.
4. Bapak Rifka Yudhi., S.H.I., M.H. selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan dalam proses perbaikan skripsi ini.

5. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Segenap Dosen beserta staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah banyak membantu dan memberikan banyak ilmu pengetahuan kepada Penulis selama menyelesaikan studi.
7. Narasumber penelitian atas bantuan dan informasi yang diberikan selama pelaksanaan penelitian.
8. Kepada ayah dan ibu, Ilham ucapkan terima kasih banyak karena telah memberikan cinta, kasih sayang, doa dan dukungan sehingga Ilham bisa sampai di titik ini. Teruntuk ayah dan ibu semoga sehat selalu agar bisa melihat anak laki-lakimu ini sukses. Terima kasih sudah selalu mengingatkan Ilham dalam mengerjakan skripsi ini dan selalu sabar menghadapi Ilham. Skripsi ini adalah persembahkan kecil Ilham untuk ayah dan ibu.
9. Kepada abo dan nenek terima kasih selalu memberikan semangat serta dukungan yang tiada hentinya dan juga memberikan motivasi dalam meraih cita-citaku. Ilham minta maaf belum bisa jadi cucu yang baik. Dan skripsi ini Ilham persembahkan buat abo dan nenek.
10. Kepada ante terima kasih sudah selalu menjadi motivator, serta dukungannya selama ini dan banyak-banyak terima kasih Ilham ucapin untuk ante. Dan maaf Ilham belum bisa memberikan hal baik untuk ante.
11. Kepada mamah, terima kasih selalu memberi dukungan dan doanya. Maaf Ilham belum bisa jadi ponakan yang berguna buat mamah.
12. Teruntuk adik-adikku, terima kasih sudah mendukung dan mendoakan abang selama ini.

13. Teman-teman KANTOR. Devin W N, Agung W P, Novaldi Arya, M Arif, Derry, Rafiq, Akmalul. Terima kasih untuk canda tawa, suka duka hingga saat ini. Sehat dan sukses selalu untuk kita semua.
14. Teman-teman seperjuangan kuliah selama ini. Yoel Daud, S.H., M Alifian, S.H., Daffazio, S.H., Octovyadi, S.H., Kevin Rengky, S.H., Riski R, S.H., Cindy Sunraise, S.H., Claudia, S.H., Semoga sukses selalu untuk kalian kedepannya.
15. Almamater tercinta Universitas Lampung. Terima kasih telah menjadi tempatku menimba ilmu pengetahuan serta pengalaman hidup yang tidak bisa dilupakan.
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan keilmuan bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis khususnya.

Bandar Lampung, Maret 2023  
Penulis

**Ilham Fakhwa**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah dan Ruang Lingkup.....	5
1.1.1 Perumusan Masalah .....	5
1.1.2 Ruang Lingkup.....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Kewenangan.....	7
2.2 Sertipikat .....	10
2.3 Pendaftaran Tanah.....	11
2.4 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .....	18
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Metode Pendekatan .....	24
3.2 Sumber Data.....	24
3.2.1 Data Primer .....	24
3.2.2 Data Sekunder .....	25
3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data .....	26
3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data .....	26
3.3.2 Prosedur Pengolahan Data .....	26
3.4 Analisis Data .....	27

## **BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Gambaran Singkat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan .....	28
4.2 Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan .....	30
4.3 Faktor Penghambat Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.....	47

## **BAB V. PENUTUP**

5.1 Kesimpulan .....	50
5.2 Saran.....	51

## **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Kepastian hukum penting bagi kehidupan masyarakat, untuk meminimalisir pelanggaran yang dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai aspek yang tidak dapat dipisahkan, salah satu aspek tersebut adalah tanah. Tanah tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan masyarakat dari dulu sampai sekarang, karena hampir semua kebutuhan manusia selalu berkaitan dengan tanah, mulai dari lahir hingga meninggal dunia. Tanah merupakan salah satu faktor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis dari segi manapun baik sosial, politik dan kultur.<sup>1</sup>

Tanah tidak hanya dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat dengan secara adil dan merata. Hal ini perlu dilakukan 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.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Komprehensif*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm.9.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan tujuan dan kegunaan pendaftaran tanah dan salah satu produknya yaitu sertifikat hak atas tanah. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dilaksanakan untuk seluruh objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengatur percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selanjutnya disingkat (PTSL).

PTSL selalu dinantikan oleh masyarakat karena pemerintah mengeluarkan anggarannya untuk pembuatan sertifikat tanah secara gratis. Hal ini membuat banyak masyarakat berpartisipasi dalam mendaftarkan tanah mereka terutama orang yang kekurangan ekonomi dan bagi masyarakat program ini sangat membantu, karena sertifikat sangat penting sebagai bukti sah kepemilikan tanah agar tidak terjadi masalah yang tidak diinginkan.

Dalam program PTSL telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Pasal 2 ayat 2, bahwa untuk mewujudkan dan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara adil dan merata. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendaftaran tanah melalui program PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>2</sup> PTSL disebut dengan istilah sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertifikat dapat menjadikannya sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.

Tujuan PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Atas dasar ketentuan di atas perlu adanya tindakan pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah demi terwujudnya tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>3</sup> Namun dalam pelaksanaannya pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri.

Pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional. Sebelum adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dalam pelaksanaannya pemohon mendatangi Kantor Pertanahan dalam pengurusan sertifikat tanah kemudian mengikuti beberapa tahap untuk mengurus

---

<sup>2</sup> Samun Ismay, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, Hlm, 55.

<sup>3</sup> Yusnita Rachma, & Quot; *Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran & quot;* Jurnal Moderat Volume 5, Nomor 4, November 2019, hlm.519-529.



sertipikat tanah. Mengenai waktu dalam pembuatan sertipikat tanah itu, tergantung dari luas tanah dan jenis peruntukan tanah tersebut.

Dalam proses pelaksanaan program PTSL diharapkan dapat dilaksanakan dengan proses yang cepat dan juga masyarakat tidak lagi mengeluarkan biaya transportasi untuk mendatangi kantor pertanahan terkhusus masyarakat yang berada di daerah pedalaman karena sudah dapat mengurus sertipikat tanah di kantor desa. Adapun dalam proses program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini tidak dikenakan biaya/gratis yang ditanggung oleh pemerintah.

Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Lampung Selatan memiliki permasalahan pada tanah-tanah yang belum bersertipikat. Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan dalam program PTSL ini mendapatkan 14.871 bidang tanah yang akan disertipikatkan. Dalam pembagian program tersebut di Lampung Selatan tersebar di 10 Kecamatan diantaranya Kecamatan Kalianda, Penengahan, Sidomulyo, Natar, Tanjung Bintang, Rajabasa, Merbau Mataram, Jati Agung, Ketibung, Palas, dengan total sebanyak 46 desa.<sup>4</sup> Program PTSL perlu menjadi perhatian masyarakat karena memberikan kemudahan dalam pengurusan sertipikat tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam skripsi dengan judul, **“Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan”**

---

<sup>4</sup><https://www.lampungselatankab.go.id/web/2019/01/28/bpn-lampung-selatan-gelar-sosialisasi-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/> diakses pada 29 November 2021.

## **1.2 Perumusan Masalah dan Ruang Lingkup**

### **1.2.1 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan?
2. Apa saja Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan?

### **1.2.2 Ruang Lingkup**

Dalam usaha untuk menghindari pembahasan yang tidak terarah dan sejalan dengan tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini, maka penulis perlu mengadakan pembatasan ruang lingkup permasalahan dan pembahasannya. Adapun ruang lingkup penelitian dan penulisan skripsi pada hal-hal yang khusus berkenaan dengan pelaksanaan sertipikasi tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan. Ruang lingkup dalam penelitian ini di 10 Kecamatan diantaranya Kecamatan Kalianda, Penengahan, Sidomulyo, Natar, Tanjung Bintang, Rajabasa, Merbau Mataram, Jati Agung, Ketibung, Palas, dengan total sebanyak 46 desa.

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang diajukan maka tujuan penelitian ini yang dikemukakan di atas:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.

### **1.3.2. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Untuk menambah wawasan pengetahuan penulis berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah untuk kepastian hukum melalui PTSL, serta fungsi tugas dari Kantor Pertanahan.

2. Manfaat praktis

Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan untuk memberi sumbangan pemikiran dalam pelaksanaan sertifikasi hak milik atas tanah melalui PTSL khususnya hambatan yang terjadi di Kabupaten Lampung Selatan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kewenangan**

Istilah kewenangan dalam berbagai literatur sering dipersamakan dengan istilah kekuasaan dan wewenang, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kewenangan adalah keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.<sup>5</sup> Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah, dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kewenangan untuk melakukan pendaftaran tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: Diantara ketentuan Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 440) disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 26A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

---

<sup>5</sup> Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008, hlm.110

- (1) Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dapat melebihi luasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, dengan pertimbangan:
  - a. Sumber daya manusia dan sarana prasarana di Kantor Pertanahan memadai untuk melaksanakan pemberian hak atas tanah
  - b. Pelaksanaan pembangunan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
  - c. Amanat peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan/atau.
  - d. Kebijakan Menteri.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengajukan permohonan perluasan kewenangan pemberian hak atas tanah kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah
- (3) BPN sesuai dengan kewenangannya yang memuat alasan penambahan luasan.
- (4) Berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan permohonan yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada ayat 2, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memberikan pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah yang diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat 3 dibuat dalam bentuk:
  - a. Keputusan Kantor Wilayah BPN, dalam hal luasan yang diberikan merupakan kewenangan Kantor Wilayah BPN
  - b. Keputusan Menteri, dalam hal luasan yang diberikan merupakan kewenangan Menteri.
- (6) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 paling sedikit memuat:
  - a. Pertimbangan
  - b. Jumlah luasan yang diberikan
  - c. Jangka waktu
  - d. Pelaporan.
- (7) Kepala Kantor Pertanahan yang telah melaksanakan kewenangan berdasarkan Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat 5 melaporkan hasil pelaksanaannya secara berjenjang.

Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan pembuatan akta PPAT sementara, pembuatan akta ikrar oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMTHHT) oleh notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 1 angka 24 disebut PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan Panitia Adjudikasi, karena pada umumnya pendaftaran secara sistematis bersifat masal, hingga dengan demikian tidak akan terganggu tugas rutin Kantor Pertanahan. Panitia Adjudikasi melaksanakan tugasnya dibantu oleh 3 satuan tugas, yaitu satuan tugas pengukuran, dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi, yang masing-masing terdiri atas sejumlah petugas.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm.483.

## 2.2 Sertipikat

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal hak pemegang sudah meninggal dunia, sertipikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Penertiban sertipikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata masih ada catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 3.

Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), melalui Pasal 19 ayat (1) mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Bandar Lampung, Indepth Publishing, 2012, hlm.9.

### 2.3 Pendaftaran Tanah

Indonesia merupakan negara agraris, dimana sebagian besar masyarakat memiliki mata pencaharian sebagai petani. Hal yang tidak dapat dipisahkan dari petani adalah tanah yang digunakan sebagai lahan persawahan. Jadi pada dasarnya, manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, sangat alami dan tidak terpisahkan. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan bahkan tempat leluhurnya. Maka selalu ada pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah.<sup>8</sup>

Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui dua cara yaitu Pendaftaran Secara Sporadik dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Proses pendaftarannya dilakukan di kantor pertanahan sendiri. Pendaftaran secara sporadik ini akan diproses selama 6 bulan.<sup>9</sup> Pendaftaran Secara Sistematis Lengkap yaitu, kegiatan pendaftaran tanah dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis di selenggarakan oleh Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah menurut ketentuan pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta, dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak miliknya atas tanah satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Samun Ismay, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm.55.

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.12.

<sup>10</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia, Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm.148.



Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuan, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts cadaster* adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).<sup>11</sup>

Landasan *Legal Cadaster* memberikan suatu penjelasan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 2.

<sup>12</sup> Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 106.

Penyelenggaraan suatu *legal cadaster* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Pemilikan atas surat tanda bukti hak tersebut, memberikan hak bagi pemegangnya, dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di kantor Pelayanan Pendaftaran Tanah mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang diganti dengan peraturan pemerintah No 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah tersebut, dilaksanakan oleh Kepala Kantor pertanahan kabupaten/ kota.<sup>13</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juga mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, 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 dengan mengingat keadaan negara dan
  - a. Masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan
  - b. Penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

---

<sup>13</sup> Sahnan, Hukum Agraria Indonesia, Malang, Setara Press Kelompok Intrans Publishing, 2016, hlm.110.

4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sudah dibuat, adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak berlakunya lagi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu “Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.” Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 Juli 1997 namun baru berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 66. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri atas 10 (sepuluh) bab dan 66 Pasal.<sup>14</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertipikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi pedoman yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau,

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Loc. Cit.*, hlm. 4.

mutakhir dan terbuka (Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), sedangkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menerangkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Namun dalam pasal ini tidak menyebutkan instansi pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut, begitu pula di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah. Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Atas dasar ketentuan Pasal 19 ayat (3) UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan di daerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi daripada di daerah pedesaan. Selanjutnya, pendaftaran tanah diselenggarakan di daerah pedesaan Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah.

UUPA menetapkan bahwa bagi rakyat yang tidak mampu, dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (4) UUPA, yaitu Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu, dibebaskan dari biaya-biaya tersebut. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah tidak mampu membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi pemohon pendaftaran tanah, disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah. Pemerintah hanya dapat memberikan subsidi biaya pendaftaran tanah kepada pemohon pendaftaran tanah. Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>15</sup>

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu akan dijalankan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Sedangkan pada memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah, agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yan bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat rechts kadaster. Pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 23, 32, dan 38 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka, dalam arti demi kepentingan hukum bagi mereka sendiri, oleh karena pendaftaran atas peralihan, penghapusannya dan pembebanannya, demikian pendaftaran yang pertama kali ataupun pendaftaran karena konveri, ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

---

<sup>15</sup> M. Arba, *Loc Cit*, hlm. 149.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pemerintah juga diwajibkan juga bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap dan peralihan, hapus dan pembeban hak atas tanah seperti yang diatur dalam pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Objek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi:<sup>16</sup>

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.
- g. Asal Pendaftaran Tanah Berdasarkan pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 disebut bahwa pendaftaran dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu:
  - a) Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.
  - b) Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
  - c) Asas Terjangkau dimaksudkan 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.

---

<sup>16</sup> Ibid, hlm.479.

- d) 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-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terusmenerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat dan itulah yang berlaku pula pada asas terbuka.
- e) Asas Terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>17</sup>

#### **2.4 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Pendaftaran tanah di Indonesia banyak masyarakat belum memahami tentang sertifikat tanah, jadi di Indonesia banyak tanah yang belum bersertifikat tentunya disebabkan oleh berbagai faktor yang menyebabkan masyarakat takut mendaftarkan hak milik atas tanahnya, maka dari itu pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Sahnun, Hukum Agraria Indonesia, Setara Press Kelompok Intrans Publishing, 2016, hlm.105.

<sup>18</sup> Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pembedayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus, 2005, hlm. 81.

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia independen. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan sebagai berikut:

- 1) Dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh sebuah panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- 2) Susunan Panitia Adjudikasi terdiri atas:
  - a. Seorang Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
  - b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:
    - a) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
    - b) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
    - c) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- 3) Keanggotaan Panitia Adjudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidangbidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- 4) Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Adjudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul dan yuridis dan satuan administrasi yang tugas dan susunannya diatur oleh menteri.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 tahun 2017 tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yaitu sesuai dengan pasal 1 adalah: “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian



tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Melalui program pendaftaran tanah, masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah. Diharapkan dengan telah didaftarkannya bidang demi bidang tanah, keadaan administrasi pertanahan dapat menjadi lebih tertib. Masyarakat yang telah memperoleh sertifikat hak atas tanah dapat berpartisipasi secara aktif dalam memanfaatkan tanahnya secara optimal. Selain itu, tanah yang sudah bersertipikat dapat digunakan untuk mengurangi potensi sengketa kepemilikan tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan kredit.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).” Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berusaha memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran tanah secara sporadik dan sistem pendaftaran secara sistematis. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan sporadik, pemilik tanah yang aktif untuk melakukan pendaftaran tanah.<sup>19</sup>

Dalam kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri dari:

---

<sup>19</sup> Widhi Handoko, *Loc Cit*, hlm. 241.

- a. Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;
- b. Wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- c. Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agrarian merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- f. Anggota dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 6 Peraturan Menteri tersebut menyatakan bahwa Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memiliki tugas:

- a. Menyiapkan rencana kerja percepatan pendaftaran tanah;
- b. Mengumpulkan Data Fisik dan dokumen asli Data Yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan aturan yang berlaku;
- d. Memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan data Yuridis alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- e. Mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- f. Memafisilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;

- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis).

Percepatan pelaksanaan PTSL sebagaimana termuat dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dilakukan dengan tahapan:

- a. Penetapan lokasi kegiatan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- b. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Penyuluhan
- c. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah, Pemeriksaan tanah
- d. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, Penerbitan keputusan pemberian Hak atas Tanah, Pembukuan Hak atas Tanah, Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah, dan/atau
- e. Penyerahan sertipikat Hak atas Tanah.

Tahapan tersebut dilaksanakan sesuai dengan subjek, objek, hak dan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dalam hal ini terjadi beberapa perbedaan tahapan dengan Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017, yaitu:

- a. perencanaan dan persiapan; penetapan lokasi kegiatan PTSL
- b. pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL
- c. penyuluhan
- d. pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah
- e. pemeriksaan tanah
- f. pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak
- g. penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah
- h. pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah, dan
- i. penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.

Perbedaan tahapan tersebut tidak memengaruhi pelaksanaan PTSL karena pada dasarnya esensinya sama yaitu untuk percepatan dalam melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan untuk mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Dasar hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu sesuai dengan Pasal 1 ayat 2 menyatakan bahwa: “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.”

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

PTSL dilaksanakan untuk seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang sudah memiliki hak atas tanahnya, baik merupakan tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah objek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis normatif* dan *yuridis empiris*. Pendekatan pada aspek *yuridis normatif* adalah mengkaji asas-asas hukum dan perturan perundang-undangan yang berkenaan dengan permasalahan hukum yang akan dibahas.<sup>20</sup> Permasalahan hukum yang akan diteliti yaitu Pelaksanaan Sertipikasi Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan. Sedangkan *yuridis empiris* adalah penelitian secara langsung pada objek kajian untuk mendapatkan informasi dan data-data yang diperoleh dengan melakukan wawancara langsung dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, Ketua Panitia Ajudikasi Pelaksanaan Program PTSL, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Masyarakat.

#### **3.2 Sumber Data**

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

##### **3.2.1 Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden. Dalam hal ini mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.<sup>21</sup> Data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian lapangan berupa informasi yang berkaitan

---

<sup>20</sup> Marzuki, Mahmud, Peter, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm.35.

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, (UI Press) hlm.12.

dengan permasalahan dan melakukan wawancara langsung dengan narasumber yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, Ketua Panitia Pelaksanaan Program PTSL, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Masyarakat.

### 3.2.2 Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.<sup>22</sup>

#### 1. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.<sup>23</sup>

#### 3. Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang penulis gunakan diambil dari *website, online, e-book*, dan jurnal hukum *online*.

---

<sup>22</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, Op. Cit., hlm.66.

<sup>23</sup> Moh. Nazir, 2003, Metode Penelitian, Jakarta, PT. Ghalia Indonesia, hlm.16.

### 3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

#### 3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang benar dan akurat dalam penelitian ini, maka akan dilakukan prosedur pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah mengumpulkan data yang dilakukan dengan cara membaca, mengutip, mencatat dan memahami berbagai literatur yang ada hubungannya dengan materi penelitian, berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, majalah-majalah hukum serta dokumen lain.<sup>24</sup>

2. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah mengumpulkan data dengan penelitian langsung pada tempat atau objek penelitian yang berlokasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan serta mempelajari dan menelaah permasalahan yang ada pada pelaksanaan program PTSL tersebut. Teknik wawancara yang akan digunakan adalah dengan cara mempersiapkan daftar pertanyaan dan akan dikembangkan pada saat wawancara berlangsung.

#### 3.3.2 Prosedur Pengolahan Data

Setelah terkumpul kemudian data tersebut akan diproses dengan cara sebagai berikut:

1. *Editing* Data

Semua data yang diperoleh kemudian disesuaikan dengan permasalahan yang ada dalam penulisan ini, *editing* dilakukan pada data yang sudah terkumpul diseleksi dan diambil data yang diperlukan.

2. Seleksi Data

Semua data yang telah melalui tahap *editing*, diteliti kembali (diseleksi) untuk mengetahui apakah data tersebut sudah relevan untuk dapat segera dipersiapkan guna keperluan proses berikutnya. Dengan cara ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas kesingkronan data yang hendak dianalisis.

---

<sup>24</sup> M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm.101.

### 3. Klasifikasi Data

Setelah tahap seleksi, selanjutnya proses yang dilakukan adalah menghubungkan, membandingkan dan menguraikan data serta mendeskripsikan data dalam bentuk uraian untuk kemudian ditarik kesimpulan.

### 4. Penyusunan Data

Data yang telah diklasifikasi kemudian disusun dan ditetapkan pada setiap pokok bahasan secara sistematis sehingga memudahkan untuk dianalisis lebih lanjut.

## 3.4 Analisis Data

Data hasil pengolahan tersebut dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif serta menggunakan bahasa yang mudah dipahami.<sup>25</sup> Sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis guna menjawab Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Melalui Program Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan.

---

<sup>25</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 57.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penelitian maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Selatan telah dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap. Kantor Tanah ATR/BPN Lampung Selatan memiliki target 14.800 bidang tanah akan disertipikat melalui PTSL tahun 2022, jumlah masyarakat yang mengikuti PTSL di Kabupaten Lampung Selatan sebanyak 12.267 orang.
2. Faktor yang penghambat dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan yaitu kesadaran masyarakat yang masih kurang terkait kelengkapan administrasi pada pelaksanaan program PTSL, terbatasnya sarana dan prasarana pada pelaksanaannya sehingga terjadi kendala pada proses PTSL yang dilakukan petugas pelaksana terutama pada desa-desa terpencil, dan mengenai biaya lainnya yang ditanggung kepada masyarakat sehingga menjadi kendala dan penghambat pada pelaksanaan program PTSL tersebut.

## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah disimpulkan maka saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Dalam kegiatan PTSL, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan kemudahan kepada masyarakat yang memiliki tanah untuk mendapatkan sertipikat. Namun, salah satu tahap pelaksanaan PTSL yaitu jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah yang di daftar pengaturannya tidak konsisten dan berbeda antara Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6/2018 dengan Peraturan Menteri Agraria No. 3/1997 dan Pasal 26 PP No. 24/1997. Hal tersebut mempengaruhi penerapan asas publisitas dalam kegiatan PTSL, penerapan asas publisitas dalam kegiatan PTSL menjadi tidak jelas. Pihak penyelenggara PTSL di satu sisi pada dasarnya tidak boleh menerapkan Pasal 24 Ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6/2018 karena aturannya bertentangan dengan Pasal 63 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria No. 3/1997 dan Pasal 26 PP No. 24/1997, disisi lain kegiatan PTSL diperintahkan untuk menyesuaikan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6/2018. Hal tersebut salah satunya dimaksudkan supaya target sertifikasi yang diberikan oleh pemerintah dapat tercapai karena jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridisnya lebih cepat sehingga penerbitan sertipikat bisa lebih cepat. Olehkarena itu, sebaiknya dilakukan harmonisasi hukum terhadap peraturan-peraturan tersebut yaitu ketentuan yang mengatur mengenai jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis supaya aturannya menjadi konsisten dan dasar hukum penerapan asas publisitas dalam kegiatan PTSL menjadi jelas.
2. Kantor Pertanahan kabupaten Lampung Selatan harus melakukan sosialisasi atau penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya PTSL di kabupaten Lampung Selatan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sehingga masyarakat memahami tentang pprogema pelaksanaan PTSL.
3. Masyarakat harus lebih memperhatikan kelengkapan administrasi sehingga tidak memperlambat pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Lampung Selatan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Arba, M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia. Pendaftaran Tanah*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan.
- Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung, Mandar Maju.
- Handoko, Widhi. 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta, Thafa Media.
- Hanitijo Soemitro, Ronny.1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Ismay, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Marzuki, Mahmud, Peter. 2008. *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Nazir, Moh. 2003, *Metode Penelitian*, Jakarta, PT. Ghalia Indonesia.
- Sahnan, 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang, Setara Press Kelompok Intrans Publishing.
- S Hutagalung, Arie. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, Jakarta.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Komprehensif*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- . 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- . 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta, Universitas Indonesia.
- Sumarja, FX. 2012. *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Bandar Lampung, Indepth Publising.

Syamsudin, M. 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

### **Dasar Hukum**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

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

### **Jurnal**

Rizky Aulia, FX Sumarja dan Upik Hamidah, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN*, Jurnal Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2017.

Upik Hamidah, *Implikasi Hukum Kebijakan Pendaftaran Tanah Terhadap Keberlanjutan Pembangunan dalam Buku Hukum Lingkungan dan Pembangunan Berkelanjutan*, Publishing, Bandar Lampung, 2015.

Yusnita Rachma, & quot; Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran & quot; Jurnal MODERAT Volume 5, Nomor 4, (2019).

### **Internet**

<https://www.lampungselatankab.go.id/web/2019/01/28/bpn-lampung-selatan-gelar-sosialisasi-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap/> diakses pada 29 November 2021.