

**EFEKTIVITAS PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DALAM MENGURANGI JUMLAH TANAH TIDAK
BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU**

(Skripsi)

Oleh

**SISILIA PUTRI BRH. HARAHAH
2212011121**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

EFEKTIVITAS PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM MENGURANGI JUMLAH TANAH TIDAK BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU

Oleh

SISILIA PUTRI BRH. HARAHAHAP

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan langkah strategis yang dilakukan pemerintah guna mempercepat proses sertifikasi tanah sekaligus meningkatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah di Indonesia sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, khususnya di Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU) yang masih banyak bidang tanah yang belum memiliki sertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk mengukur efektivitas program PTSL dalam mengurangi jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten OKU dan upaya Kantor Pertanahan Kabupaten OKU dalam melaksanakan program PTSL. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif dengan pengumpulan data primer dan sekunder melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi resmi dari Kantor Pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan program PTSL di Kabupaten OKU belum efektif. Target sertifikasi tanah dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2024 sebanyak 106.315 (seratus enam ribu tiga ratus lima belas), namun realisasinya hanya sebanyak 48.377 (empat puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh), dengan persentase 45,50% yang secara signifikan tidak mampu mengurangi jumlah tanah yang belum bersertifikat. Upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten OKU untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan PTSL antara lain dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat, optimalisasi tenaga dan sarana, serta kerjasama lintas sektor dengan pemerintah daerah

Kata Kunci: Efektivitas, PTSL, Tanah Tidak Bersertipikat

ABSTRACT

EFFECTIVENESS OF THE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM IN REDUCING THE NUMBER OF UNCERTIFIED LAND IN OGAN KOMERING ULU REGENCY

By

SISILIA PUTRI BRH. HARAHAAP

The Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) is a strategic step taken by the government to accelerate the land certification process while increasing legal certainty regarding land ownership in Indonesia in accordance with Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency No. 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration, particularly in Ogan Komering Ulu (OKU) Regency, where there are still many plots of land that do not have certificates. This study aims to measure the effectiveness of the PTSL program in reducing the number of uncertified land parcels in OKU Regency and the efforts of the OKU Regency Land Office in implementing the PTSL program. The method used is a descriptive qualitative approach with primary and secondary data collection through interviews, observations, and official documentation from the Land Office. The results of the study show that the implementation of the PTSL program in OKU Regency has not been effective. The target for land certification from 2017 to 2024 is 106,315 (one hundred six thousand three hundred fifteen), but the actual number is only 48,377 (forty-eight thousand three hundred seventy-seven), with a percentage of 45,50%, which is significantly unable to reduce the number of uncertified land. Efforts made by the OKU District Land Office to improve the effectiveness of PTSL implementation include conducting public awareness campaigns, optimizing human resources and facilities, and cross-sector cooperation with local governments.

Keyword: Effectiveness, PTSL, Uncertified Land

**EFEKTIVITAS PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP DALAM MENGURANGI JUMLAH TANAH TIDAK
BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU**

Oleh

SISILIA PUTRI BRH. HARAHAHAP

Skripsi

**sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

**: EFEKTIVITAS PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM
MENGURANGI JUMLAH TANAH TIDAK
BERSERTIPIKAT DI KABUPATEN OGAN
OKEMRING ULU**

Nama Mahasiswa

: Sisifia Putri Brh Harahap

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2212011121

Bagian

: Hukum Administrasi Negara

Fakultas

: Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Prof Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum.

NIP 196506221990031001

Ati Yuniati, S.H., M.H.

NIP 197806292005012001

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara



Marlia Eka Putri AT, S.H., M.H.

NIP. 198403212006042001

HALAMAN PENGESAHAN

1. Tim Penguji

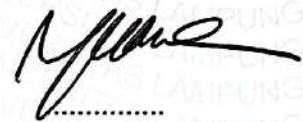
Ketua Penguji

: Prof. Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum



Sekretaris/Anggota

: Ati Yuniati, S.H., M.H.



Penguji Utama

: Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H.



2. Dekan Fakultas Hukum

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

Tanggal Lulus Ujian : 22 Januari 2026



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sisilia Putri Brh Harahap
Nomor Pokok Mahasiswa : 2212011121
Bagian : Administrasi Negara
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “ Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Mengurangi Jumlah Tanah Tidak Bersertipikat Di Kabupaten Ogan Komering Ulu”, adalah hasil karya sendiri. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam Skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung. Apabila kemudian hari terbukti Skripsi ini merupakan Salinan atau dibuat oleh orang lain kecuali disebutkan didalam catatan kaki dan daftar pustaka, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan akademik yang berlaku.

Bandar Lampung, 22 Januari 2026

A handwritten signature in black ink is written over a red and white revenue stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '10000', 'METERAI TEMPAK', and the serial number '03305ANX239442102'.

Sisilia Putri Brh. Harahap
NPM. 2212011121

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Sisilia Putri Brh. Harahap dilahirkan di Baturaja, pada 13 Januari 2004, merupakan anak ketiga dari empat bersaudara, putri dari pasangan Bapak Zunaidi Harahap dan Ibu Asmara. Penulis mengawali pendidikan di TK Aisyah Bustanul Alfa 2 Ogan Komering Ulu (OKU) yang diselesaikan pada tahun 2010, melanjutkan pendidikan Sekolah Dasar di SD Negeri 16

OKU, dilanjutkan Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 13 OKU yang diselesaikan pada tahun 2019, dan Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 1 OKU diselesaikan pada tahun 2022.

Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa aktif Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2022 melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN). Selama menjadi mahasiswa, penulis pernah mengikuti Unit Kegiatan Mahasiswa (UKM) KOPMA pada tahun 2023, penulis juga pernah menjadi Wakil Ketua Bidang Advokesma Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara (HIMA HAN) pada tahun 2025-2026. Penulis pernah berpartisipasi pada Program Pertukaran Mahasiswa Merdeka *Batch 4* yang dilaksanakan oleh Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) selama 6 bulan di Universitas Negeri Semarang pada tahun 2024. Penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) periode 1 selama 40 hari di Desa Alam Jaya, Kecamatan Kotabumi Selatan, Kabupaten Lampung Utara pada tahun 2025.

MOTTO

“ Tidak ada kemudahan kecuali yang Engkau buat mudah dan Engkau membuat kesulitan jika Engkau kehendaki menjadi mudah”

HR. Ibnu as Sunni

“Wahai Rabb yang Maha Hidup, wahai Rabb yang Berdiri Sendiri dan tidak butuh segala sesuatu, dengan rahmat-Mu aku minta pertolongan, perbaikilah segala urusanku, dan jangan serahkan kepadaku walau sekejap mata pun tanpa mendapat pertolongan dari-Mu, selamanya.”

HR. Ibnu as Sunni

“Tidak ada yang Tidak mungkin, Aku memilih mengagumi dari jauh, karena jarak akan melindungiku dari luka”

Jalaludin Rumi

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT, atas Rahmat dan Hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesabaran, kesehatan dan rezeki Kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi sumber inspirasi dalam segala hal, maka dengan ketulusan dan kerendahan hati serta setiap perjuangan dan jerih payah yang ada, aku persembahkan sebuah karya ini kepada:

Ayah Zunaidi Harahap dan Ibu Asmara

Orang tua terhebat yang senantiasa mendidik dengan penuh kasih sayang, yang selalu menyemangati saat putus asa, mendoakan tanpa henti dan selalu mendukung dalam situasi apapun,
Terima Kasih untuk semua cinta dan kasih sayangnya dengan ikhlas perjuangan tanpa adanya rasa pamrih,
Semoga kelak aku dapat membahagiakan, membanggakan dan selalu menjadi alasan kalian tersenyum.

Kakakku tersayang Dewi Sartika Harahap, Pipi Elpita Br Harahap dan Adiku tercinta Muhammad Haykhal Harahap yang senantiasa memberikan dukungan dan semangatnya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Terimakasih kepada seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan ilmu, mengajarkan hal yang baru serta memberikan dorongan dalam proses pengerjaan skripsi ini

Almamater Tercinta Universitas Lampung

Tempat saya mendapatkan banyak ilmu dan pengalaman berharga, yang menjadi langkah menuju kesuksesan

SANWACANA

Dengan mengucap Alhamdulillahibabbil'alamin, Segala puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat, Taufik, serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Mengurangi Jumlah Tanah Tidak Bersertipikat di Kabupaten Ogan Komering Ulu”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis berharap dengan adanya skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada masyarakat. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk, arahan, dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, memberikan semangat, pikiran, arahan dan motivasi kepada penulis dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Ati Yuniati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, memberikan semangat, keceriaan, pikiran, arahan dan motivasi kepada penulis dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Dr. Satria Prayoga, S.H., M.H. selaku Dosen pembahas I yang telah memberikan nasehat, kritikan, masukan dan saran serta semangat dalam penulisan skripsi ini;
4. Bapak Dr. Fathoni, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan nasehat, kritikan, masukan, dan saran serta semangat dalam penulisan skripsi ini;

5. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung, beserta staff yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis selama di perkuliahan;
6. Bapak Refi Meidiantama, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis selama di perkuliahan ini;
7. Terimakasih kepada Staff Bagian Hukum Administrasi Negara Mba Yanti dan Mba Putri yang selama ini telah membantu penulis untuk melakukan pemberkasan seminar hingga ujian;
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, ilmu pengetahuan, dan juga bantuannya kepada penulis serta kepada staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Terimakasih kepada Bapak Darwin Ricardo, S.H. selaku Panitia Adjudikasi PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu yang telah meluangkan waktunya untuk dapat diwawancarai dan membantu penelitian sampai memperoleh data untuk penyusunan skripsi ini;
10. Terimakasih kepada Bapak Syaifuddin Shiddiq, S.T. selaku Anggota Satuan Tugas Fisik PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu yang telah meluangkan waktunya untuk dapat diwawancarai dan membantu penelitian sampai memperoleh data untuk penyusunan skripsi ini;
11. Kepada keluargaku yang sangat kusayangi, terimakasih atas segalanya. Terimakasih untuk selalu saling menerima dan memaafkan di titik terendah dalam hidup kita. Khususnya kedua orang tua ku tersayang terimakasih untuk doa, menyemangatkuku disaat keadaan terendah, mendidik dan mengajarkuku, memotivasi ku untuk menjadi kuat, terimakasih atas jerih payah perjuangan ayah, ibu untuk menyekolahkanku sampai sekarang aku bisa menyandang gelar S1. Untuk kakak-kakakku tersayang Dewi Sartika Harahap, Denny Lukman, Pipi Elpita Harahap, Gilang Yolanda R. terimakasih untuk dukungan dan semangat atas segala hal yang dilakukan untuk membahagiakan ku, serta adik tercinta Muhammad Haykhal Harahap yang selalu ada untukku;

12. Terimakasih kepada ketiga keponakanku tersayang Dzamira Elrumiya Lukman, Muhammad Mufasa Lubis, dan Muhammad Aaqil Lukman yang telah hadir memberikan kebahagiaan dan keceriaan dalam hidupku;
13. Terimakasih kepada Keluarga Besar ku yang selalu menyemangati dan memotivasi ku selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
14. Terimakasih kepada rumah kedua dalam hidupku, sahabatku Yuli Yani Permata Sakti, Putri Trilia Ivana, Tiara dan Lelly Marita yang selalu ada, memberikan semangat, tempat berkeluh kesah, tempat bertukar pikiran dan yang selalu mendukungku dalam segala situasi mulai dari kecil hingga saat ini;
15. Terimakasih kepada sahabatku anggota grup *This Is America* Bayu Pangestu, Ridho Pamungkas, M Raihan Alfatan, Franklin Khobir, M Rafiq Athallah, serta anggota grup lainnya yang selalu memberikan cerita, kebahagiaan, canda tawa menjadi tempat berkeluh kesah sejak dibangku SMP hingga saat ini;
16. Terimakasih kepada sahabatku anggota grup *Maba Till End* Alfi Nurmala Sari, Dhiya Syahla Aghniya, Chindy Arum Septiani, M. Akbar Yusuf, Muhammad Azizan H. dan Farros Syarief yang selalu memberi cerita, kebahagiaan, tempat bertukar pikiran selama mengambil bagian HAN sekaligus tempat saling menguatkan dan memotivasi terkait tugas dan skripsi sejak menduduki bangku perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lampung hingga saat ini, penulis berharap kita semua kan sukses bersama sama;
17. Terimakasih kepada sahabatku anggota Kos Wisma Teratai Oren yang selalu memberikan cerita, kebahagiaan, pengalaman hidup, canda tawa, menjadi teman selama masa perantauan hingga saat ini, penulis berharap kesuksesan untuk kita semua;
18. Terimakasih untuk seluruh Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa (HIMA) Hukum Administrasi Negara yang selama menjadi pengurus harus aktif, selalu kompak serta memberikan banyak pengalaman di akhir masa perkuliahan;
19. Almamaterku tercinta beserta seluruh Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung Angkatan 2022 “Viva Justicia”;

20. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan, dukungan, dan doa yang telah diberikan;
21. *Thank you to myself, for fighting through days filled with doubt, loneliness, and exhaustion in a strange city, even though I had to mend a broken heart. Thank you for turning pain into a lesson, always proud of myself for having come this far. For me and for you, may happiness always accompany our every step.*

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan perlindungan dan kebaikan bagi kita semua, Aamiin.

Bandar Lampung, 22 Januari 2026
Penulis



Sisilia Putri Brh. Harahap
NPM: 2212011121

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Tanah.....	8
2.2 Tinjauan Umum Pengertian Efektivitas	9
2.3 Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah.....	11
2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	11
2.3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	12
2.3.3 Asas-Asas Pendaftaran Tanah	14
2.3.4 Sistem Pendaftaran Tanah	15
2.3.5 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	16
2.4 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	18
2.4.1 Pengertian dan Tujuan PTSL.....	18
2.4.2 Pelaksanaan PTSL	19
2.4.3 Penyelesaian Kegiatan PTSL.....	21
2.4.4 Efektivitas Program PTSL.....	22
BAB III METODE PENELITIAN	26
3.1 Pendekatan Masalah	26

3.2 Sumber dan Jenis Data	27
3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data	28
3.4 Analisis Data	29
BAB IV PEMBAHASAN	30
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Ogan Komering Ulu	30
4.1.1 Kondisi Geografis Kabupaten Ogan Komering Ulu	30
4.1.2 Kondisi Pertanahan di Kabupaten OKU	35
4.2 Efektivitas Pelaksanaan Program PTSL dalam Mengurangi Jumlah Tanah Tidak Bersertipikat	38
4.2.1 Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten OKU Sesuai Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018	42
4.2.2 Hambatan Dalam Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten OKU	49
4.3 Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten OKU Dalam Pelaksanaan Program PTSL	53
BAB V PENUTUP	57
5.1 Kesimpulan	57
5.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN	64

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Daftar 143 Desa Di Kabupaten Ogan Komering Ulu	39
Tabel 2. RekapitulasiProgram PTSL 2017-2024	30

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Wilayah Kabupaten Ogan Komering Ulu, 2024	34
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pelaksanaan proses pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dianggap sangat penting untuk kehidupan sosial masyarakat yang saat ini semakin rumit. Permintaan akan tanah semakin meningkat salah satunya diakibatkan oleh pertumbuhan masyarakat, dengan jumlah penduduk yang terus bertambah, sedangkan kualitas tanah tidak mengalami peningkatan. Kondisi ini dapat menimbulkan beragam persengketaan dan ketegangan di lingkup pertanahan ketika lahan menjadi sumber konflik dan pertentangan lainnya.¹ Pendaftaran tanah, yang menjadi implementasi dari pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, merupakan bentuk upaya pemerintah guna memastikan terciptanya landasan hukum yang terjamin dan jelas. Menciptakan kepastian hukum ini mencakup: hak terkait individu serta lembaga hukum yang memiliki tanah atau dikenal sebagai subjek hak, jaminan kejelasan mengenai letak geografis, garis batas, serta ukuran tanah tersebut sebagai obyek fisik, serta pengakuan resmi terhadap jenis dan status kepemilikan tanah tersebut.²

Untuk menciptakan hukum yang terjamin kepastiannya di sektor pertanahan, sangat penting memiliki regulasi peraturan yang, komprehensif, lengkap, dan jelas, serta diimplementasikan dengan teratur sesuai dengan yang tertuang dalam ketentuan tersebut. Saat menghadapi berbagai situasi nyata dan kasus yang spesifik perlu pula dilaksanakan pendaftaran tanah. Sehubungan dengan itu UUPA memerintahkan demi

¹ Avivah, L.N. Sutaryono, S. & Andari, D.W.T. "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah" *Tunas Agraria* Vol. 5, No.3 (2022). hlm. 201

² A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 15.

terjaminnya kepastian hak maka diselenggarakan pencatatan tanah. Selanjutnya ketentuan tersebut diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah. Seiring perkembangan zaman instrumen hukum tersebut dipandang tidak lagi sejalan dengan tuntutan dan kebutuhan atas pendaftaran tanah dan kurang mendukung pembangunan nasional yang dilakukan oleh pemerintah. Lalu di tahun 1997, peraturan sebelumnya resmi dicabut dan dinyatakan tidak berlaku digantikan penerbitan peraturan lain sebagai penyempurnaan dari peraturan lama yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.³

Melaksanakan pendaftaran tanah dan mengubah subjek atas sertifikat tanah dengan nama pemegang hak merupakan hal penting bagi masyarakat untuk menghindari dan mengurangi konflik tanah dimasa depan.⁴ Bukti kepemilikan berupa sertifikat berperan untuk pembuktian yang resmi, memberikan kejelasan hukum, dan melindungi pemilik dari sengketa. Proses pendaftaran bidang tanah secara menyeluruh, efisien, responsif dan terbuka dapat menciptakan kepastian hukum, melindungi pemilik dari sengketa pertanahan dan mempermudah tindakan hukum.⁵

Berdasarkan Data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, hingga tahun 2024 total bidang tanah keseluruhan yang ada di Indonesia diperkirakan mencapai 126 juta bidang. Dari total ini, sebanyak 91 juta bidang tanah telah tercatat dalam register pertanahan. Kemudian, untuk bidang yang sudah bersertifikat sebanyak 95,3 juta, namun masih terdapat sekitar 5,1 juta bidang tanah yang belum tercatat dan sekitar 30,7 juta bidang yang belum bersertifikat. Secara keseluruhan bidang tanah berjumlah 120,9 juta yang tercatat sampai tahun 2024.⁶

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013) hlm. 470-471

⁴ Darusman Y.M. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah" *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol. 7, No.1 (2016). hlm. 39

⁵ Zaelani, M. A., Setiyawan, W. B. M., & Dona, F. "Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada Era Disrupsi Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat" *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No.1 (2022) hlm 343.

⁶ Brilian Almadinah, 120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024 *Baca artikel detikproperti*, "120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024" Diakses, Sabtu 12 April 2025

Pelaksanaan program untuk mendaftarkan tanah belum tuntas sepenuhnya. Berdasarkan pelaksanaan Proyek Operasi Nasional (PRONA) tahun 2016 sejumlah masalah sengketa tanah ternyata belum terpecahkan. Selain itu terdapat isu lain yang berhubungan dengan lambat dan rumitnya proses penerbitan sertifikat, serta tidak adanya peraturan spesifik mengenai bayaran kerja perhari bagi perangkat desa yang mengakibatkan banyak pungutan tidak resmi. Situasi ini menyebabkan masyarakat kehilangan kepercayaan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan memutuskan enggan membuat sertifikat untuk tanahnya.⁷ Untuk mengatasi masalah konflik tanah dan layanan untuk sertifikat serta memperbaiki kekurangan aturan yang ada sebelumnya Pemerintah Indonesia mendorong program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah negara melalui kebijakan khusus yang ditetapkan pada tahun 2018. Tindak lanjut mengimplementasikan instruksi pemerintah tersebut, Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Republik Indonesia mengeluarkan aturan pelaksanaannya melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau disingkat PTSL adalah sebuah terobosan yang diluncurkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang sebagai langkah guna mempercepat kegiatan pembuatan sertifikat tanah dan menciptakan peta yang komprehensif di suatu daerah.⁸ Inisiatif ini adalah program pemerintah yang tujuannya untuk memberikan perlindungan hukum yang pasti pada warga negara melalui penerbitan sertifikat pertama kalinya dengan tujuan untuk menetapkan status yang jelas terhadap tanah yang dimiliki.⁹ Tujuan program PTSL adalah sebagai perlindungan hukum yang pasti untuk kepemilikan tanah masyarakat secara menyeluruh, dengan cara yang sederhana, cepat, aman, adil, dan transparan. Adanya

⁷ Unmehopa, Fricksy Marantina. "Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Timur", *Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. (2016)

⁸ Rudianto, H. & Heriyanto M. "Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Ngada" *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, Vol. 14, No.1 (2022). hlm. 54

⁹ Elkas, W. D., Pujiwati, Y., & Nugroho, B. D. "Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau" *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 7, No.1 (2023). hlm. 3-4

kepastian ini, diharapkan program ini dapat mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat serta perekonomian negara dapat meningkat, sekaligus menekan terjadinya sengketa dan konflik tanah. PTSL juga bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi di seluruh negeri, khususnya ekonomi masyarakat sehingga diperlukan pendaftaran sertifikat tanah yang cepat secara keseluruhan di Indonesia.¹⁰

Program ini telah diterapkan di berbagai daerah seluruh Indonesia dengan tingkat keberhasilan yang bervariasi. Di Jawa Timur khususnya terdapat lima kabupaten (Jember, Jombang, Tulungagung, Sidoarjo dan Kediri) yang telah melaksanakan program PTSL hasilnya belum efektif disebabkan kurangnya pemahaman pentingnya melakukan pendaftaran tanah serta masyarakat beranggapan bahwa program ini memerlukan biaya mahal dan prosedurnya sulit.¹¹ Selanjutnya pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Simalungun, program PTSL dianggap sudah terlaksana dengan optimal meskipun masih terdapat tantangan dalam pelaksanaannya. Kendala utamanya adalah kurangnya partisipasi warga dalam mengikuti program PTSL serta jumlah tenaga kerja pelaksana yang tersedia masih terbatas, sehingga para pelaksana di lapangan ataupun di kantor harus dihadapkan beban pekerjaan yang tinggi. Selain itu terdapat banyak sekali kesalahan dan ketidaktepatan masyarakat menyiapkan berkas-berkas, serta masyarakat tidak memahami mengenai dokumen apa saja yang harus diserahkan.¹²

Dampak dari tanah yang belum bersertifikat memicu terjadinya berbagai permasalahan konflik pertanahan di berbagai lokasi dan daerah, juga dihadapi oleh Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU). Konflik lahan yang sering muncul biasanya disebabkan oleh sengketa antara warga dengan perusahaan (PT) terkait tumpang

¹⁰ Askar, M., Rahawarin, M. A., & Patty, J. T. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Seram Bagian Barat" *JUPEIS: Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, Vol. 2, No.2 (2023). hlm. 27

¹¹ Parapat, J. D., & Kurniawan, B. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah di Provinsi Jawa Timur" *Publika*, Vol. 9, No.4 (2021). hlm. 361-364

¹² Simanjuntak B. & Manurung R.K. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun" *Professional: Jurnal Komunikasi dan Administrasi Publik*, Vol. 10, No.1 (2023). hlm. 5

tindih lahan. Salah satu konflik lahan yang baru-baru ini muncul adalah terkait dengan PT. Perkebunan Mitra Ogan. Perusahaan ini mengelola luas total lahan perkebunan sawit mencapai 23.315,13 hektar. Lahan tersebut terdiri atas kebun inti dan kebun plasma. Sebagian lahan memiliki Hak Guna Usaha (HGU) serta sebagian lagi tidak memiliki HGU, perkebunannya tersebar di tiga lokasi kebun yaitu, Kebun Musi Banyuasin, Kebun Semidang Aji dan Karang Dapo (kecamatan Peninjauan). Pada ketiga lokasi tersebut terdapat berbagai masalah lahan di antaranya adalah batas lahan perusahaan yang tumpang tindih dengan tanah milik warga, kondisi fisik berbeda dengan yang tercantum dalam dokumen HGU, okupasi lahan (menguasai secara fisik, tetapi tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah) serta ada sejumlah lahan yang belum mendapatkan sertifikat.¹³

Berdasarkan penelitian sebelumnya, data dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten OKU pada Juni 2024 menunjukkan bahwa sekitar 60% dari semua bidang tanah di wilayah tersebut tidak mempunyai sertifikat. Program PTSL di Kabupaten OKU telah dijalankan sejak tahun 2017. Namun, hingga tahun 2021, program ini belum sepenuhnya mencakup semua desa di Kabupaten OKU, seperti yang terbukti dari ringkasan data pelaksanaan PTSL di tahun 2021 yang diperoleh selama tahap pra-riset di Kantor Pertanahan Kabupaten OKU. Pencapaian program PTSL di Kabupaten OKU untuk periode 2021 tidak mencapai hasil maksimal, dengan target penerbitan sertifikat tanah yang ditetapkan sebanyak 20.205 hanya 14.455 yang berhasil diterbitkan atau sekitar 71,54%. Sisanya sebanyak 5.750 atau kurang lebih 28,46%, belum terealisasi dan termasuk pada kategori kluster 3 (K.3), yaitu lahan tanah yang masih mengalami masalah terkait subjek (pemilik) dan objek (tanahnya sendiri) sehingga penerbitan sertifikatnya menjadi terhambat. Kondisi ini tidak bisa dihindari karena adanya berbagai kendala, seperti pemahaman masyarakat mengenai pentingnya kepastian hukum untuk tanah yang perlu ditingkatkan, belum adanya

¹³ Humas Kantahkaboku, “*Fokus Group Discussion Penyelesaian Permasalahan Lahan Perkebunan PT.Perkebunan Mitra Ogan*,” <https://kabogankomeringulu.atrbpn.go.id/beritapertanahan/detail/21535/focus-group-discussionpenyelesaian-permasalahan-lahan-perkebunan-pt.-perkebunan-mitra-ogan> diakses Sabtu 12 april 2025

pengurusan surat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh sebagian warga, ketidakjelasan letak perbatasan tanah, status kepemilikan tanah yang belum pasti (misalnya karena warisan, hibah, atau jual beli), pandangan bahwa prosedur PTSL terlalu rumit dan berbelit, dan kekhawatiran bahwa sertifikasi tanah akan meningkatkan besaran pajak yang harus dibayarkan.¹⁴

Pengaturan terkait BPHTB pada Program PTSL di atur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Pasal ini mengatur bahwa jika peserta PTSL belum bisa atau belum bersedia membayar BPHTB, maka masyarakat wajib membuat pengakuan tertulis BPHTB terhutang yang dicatatkan didalam buku tanah dan sertifikat yang diterbitkan, sehingga sertifikat tetap dapat diterbitkan meskipun BPHTB belum lunas. Meskipun sudah ada peraturan yang mengatur mengenai BPHTB dapat dihutangkan namun hal tersebut memiliki kekuatan hukum yang lemah. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah daerah perlu menetapkan peraturan yang mengatur prosedur pembayaran BPHTB bagi masyarakat yang mengikuti program PTSL.¹⁵ Berdasarkan paparan latar belakang tersebut yang telah uraikan, penulis berminat untuk mengadakan penelitian yang berjudul **“Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Mengurangi Jumlah Tanah Tidak Bersertipikat di Kabupaten Ogan Komering Ulu”**

1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup

1.2.1 Permasalahan

Berdasarkan atas latar belakang masalah yang diuraikan, permasalahan yang dirumuskan penulis sebagai berikut :

1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Ogan Komering Ulu dalam mengurangi jumlah tanah tidak bersertipikat?

¹⁴ Riani,Y., Fahri, M., & Sanyoto, Y.W. “Implementasi Kebijakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun 2021” *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, Vol. 3, No.2 (2024).

¹⁵ KRT. MJ. Widijatmoko. "Analisa Hukum Pembebasan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)"*Domainhukum.com* (2021)

2. Upaya apa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu dalam pelaksanaan Program PTSL guna mengurangi jumlah tanah tidak bersertipikat?

1.2.2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup pada penelitian ini menggunakan kajian ilmu Hukum Administrasi Negara yang membahas efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam mengurangi jumlah tanah tidak bersertipikat di Kabupaten OKU. Ruang lingkup tempat penelitian dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten OKU.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas selanjutnya tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten OKU dalam mengurangi jumlah tanah tidak bersertipikat.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis upaya yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu dalam menjalankan Program PTSL dalam mengurangi jumlah tanah tidak bersertipikat di Kabupaten OKU.

1.4 Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum administrasi negara terkhusus yang relevan dengan evaluasi Program PTSL dan kontribusinya terhadap penyelesaian masalah tanah tidak bersertipikat.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian bisa menjadi masukan bagi BPN dan pemerintah daerah untuk meningkatkan efektivitas dan kinerja Program PTSL dalam mengurangi tanah tidak bersertipikat. dan bagi masyarakat yang ikut diharapkan dapat meningkatkan pemahaman dan kesadaran mengenai pentingnya memiliki sertifikat tanah demi terjaminnya kepastian hukum untuk kepemilikan tanah dan untuk itu perlunya melakukan pendaftaran sertipikat tanah yang mereka miliki.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Mengenai Tanah

Tanah memiliki peran penting sebagai tempat tinggal, sumber kehidupan, dan rumah bagi berbagai makhluk hidup untuk berkembang biak. Manusia memperoleh kemakmuran melalui pemanfaatan tanah. Individu membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal bersama keluarga, untuk mencari nafkah, dan untuk berbagai keperluan lainnya. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, tanah terus dimanfaatkan untuk kegiatan bisnis yang memberikan manfaat bagi pemiliknya.

Hubungan hukum antara pemilik tanah atau pemilik sumber daya alam lainnya diatur oleh hukum agraria. Hukum agraria mencakup aspek-aspek seperti kepemilikan tanah, hak atas air, hak pertambangan, hak perikanan, dan peraturan terkait penggunaan energi dan sumber daya alam lainnya. Dunia agraria sangat dipengaruhi oleh ketentuan hukum agraria ini. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar, pemerintah memiliki wewenang untuk mengendalikan kekayaan alam yang sudah ada termasuk tanah dan air, dengan tujuan memanfaatkan kekayaan alam tersebut demi meningkatkan kesejahteraan semua warga negara Indonesia.¹⁶

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA, mengatakan pada dasarnya wewenang untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa juga termasuk sumber daya alam yang ada di dalamnya dimiliki oleh negara, penguasaan ini mewakili kepentingan seluruh rakyat. Atas dasar itu, negara berwenang untuk mengelola dan mengatur pemanfaatan, penyimpanan, serta pengelolaan terkait bumi, air, dan ruang angkasa; penentuan hubungan hukum antar individu dengan sumber daya alam tersebut serta pengaturan interaksi hukum berbagai pihak terkait penggunaannya Berdasarkan hak penguasaan

¹⁶ Richard Chandra Adam, “Kepastian Hukum Dokumen Pertanahan” *Business and Notary (ELJBN)*, Vol 2, No. 1, (2024) hlm. 85

tersebut, UUPA dalam Pasal 16 ayat (1) menetapkan beberapa jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak lainnya yang tidak tergolong dalam jenis hak yang disebutkan, pengaturan lebih lanjut oleh undang-undang, termasuk hak-hak sementara yang diatur dalam UUPA.¹⁷

Dengan diberlakukannya UUPA sistem pengelolaan dan penguasaan lahan di Indonesia mengalami perubahan dasar yang lebih signifikan Dimana tanah dimanfaatkan dengan ditekankan demi mewujudkan kemakmuran serta kebahagiaan masyarakat Indonesia. Tanah tidak hanya dimiliki oleh beberapa orang saja, melainkan milik seluruh rakyat Indonesia. Tanah harus memiliki peran sosial untuk seluruh masyarakat Indonesia, maknanya penguasaan terhadap tanah lebih kepada kepentingan secara bersama daripada kepentingan untuk pribadi. Sejalan dengan hal tersebut Unifikasi Hukum Tanah Indonesia terselenggara dengan diundangkannya UUPA beserta Peraturan Pelaksana dan peraturan-peraturan lain yang terkait.¹⁸

2.2 Tinjauan Umum Pengertian Efektivitas

Kata “efektif” berasal dari kata dalam bahasa Inggris, “*effective*” yang artinya tercapainya suatu kegiatan. Berdasarkan Kamus Ilmiah, dapat didefinisikan efektivitas adalah ketepatan penerapan, manfaat hasil atau mendukung tujuan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan bahwa efektif diartikan sesuatu yang membawa efek (akibat, dampak, pengaruh).¹⁹ Efektivitas sendiri adalah konsep yang membandingkan target yang ingin diraih dengan kenyataan yang berhasil dicapai. Pada dasarnya, efektivitas adalah kemampuan untuk menjalankan fungsi atau tugas organisasi dengan lancar, tanpa mengalami hambatan atau kesulitan yang berarti selama prosesnya. Berdasarkan definisi tersebut, konsep ini dapat dipahami sebagai

¹⁷ Widya Ade Septesha, Siti Malikhatus Badriyah, “Analisis Perbuatan Melawan Hukum terhadap Obyek Sengketa Tanah yang Dikuasai Orang Lain di Tinjau Dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960” *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* Vol. 5, No. 2 (2023) hlm. 2166

¹⁸ Ni Ketut Suartining, Benny Djaja, “Land Right In The Land Law System In Indonesia According To The Basic Agrarian Law Number 5 Of 1960” *Journal of Social Research* Vol 2, No. 6 (2023) hlm. 1775

¹⁹ Anonim. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 284

tolak ukur yang menggambarkan sejauh mana suatu target atau tujuan awal dapat tercapai. Pada dasarnya, ini merupakan cara menilai keberhasilan sebuah sasaran dengan membandingkannya terhadap rencana yang telah dibuat sebelumnya.

Hans Kelsen berbicara tentang efektivitas hukum yaitu bahwa setiap individu bertindak sesuai dengan aturan hukum seperti yang seharusnya mereka lakukan, bahwasannya aturan yang ada dapat secara benar diimplementasikan dan ditaati.²⁰ Efektivitas didefinisikan sebagai ukuran efektivitas yang bermakna tercapainya tujuan dan yang telah ditetapkan, di mana suatu sasaran telah berhasil dicapai sesuai dengan rencana yang telah disusun.

Menurut pendapat Soerjono Soekanto, teori efektivitas hukum melihat hukum sebagai seperangkat aturan yang mengarahkan pada sikap, tindakan, atau perilaku yang seharusnya. Di sisi lain, terdapat sudut pandang yang melihat hukum sebagai sebuah tatanan guna mengatur perilaku, tindakan atau sikap dengan pendekatan berpikir induktif empiris. Teori mengenai efektivitas hukum yang dikutip dari Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa untuk mengukur sebuah aturan efektif atau tidak dipengaruhi oleh lima faktor yaitu²¹:

1. Faktor aturan hukum itu sendiri yang menjadi konsep dasar dalam proses penegakan hukum;
2. Faktor dari penegak hukum, yaitu seluruh pihak yang diberi kewenangan dan bertanggungjawab dalam membentuk dan melaksanakan hukum
3. Faktor sarana segala sumber pendukung dalam pelaksanaannya mencakup segala perangkat, dana, dan fasilitas yang diperlukan
4. Faktor masyarakat yang berkaitan dengan lingkungan sosial tempat dimana hukum itu diimplementasikan
5. Faktor budaya yang terbentuk dari nilai, cipta, dan rasa berlandaskan kehendak manusia, merujuk pada norma dan adat istiadat.

²⁰ Sabian Usman, *Dasar-Dasar Sosiologi*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2009), hlm. 13.

²¹ Soerjono Soekanto. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 8

2.3. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah

2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Meningkatkan layanan kepada masyarakat yang kondisi dan keperluannya telah bergeser, maka diadakan dan disediakan sebuah institusi baru yang belum pernah ada dan belum dikenal pada hukum adat, yaitu kantor pendaftaran tanah. Dalam lembaga ini, kepemilikan tanah seseorang dicatat dalam register khusus dan dikerluarkan sertifikat untuk bukti kepemilikan tanah. Proses pengalihan hak, misalnya jual beli, pertukaran dan hibah, setelah selesai dilaksanakan, akan diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Tujuannya menyediakan instrumen pembuktian yang lebih luas serta lebih kuat dibandingkan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)²².

Konsep pendaftaran tanah ini tidak dapat dipisahkan dari pengertian kadaster secara umum. Kadaster mencatat dan memetakan semua bidang tanah dalam suatu area melalui proses pengukuran yang cermat. Konsep kadaster juga merujuk pada lembaga yang bertugas mengelola pendaftaran tanah untuk menentukan identitas setiap potongan tanah (persil) dan perubahan pemilik dicatatkan serta hak atas benda yang melekat padanya, seperti hak tanggungan atau gadai tanah. Selain itu, juga mencakup jenis hak lain terkait tanah, misalnya hak guna bangunan dan hak guna usaha.²³

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dijalankan pemerintah secara terus-menerus dan terstruktur. Proses ini meliputi tahapan pengumpulan, pengolahan, pencatatan, pemaparan, serta pemeliharaan data fisik dan data hukum terkait tanah. Seluruh data ini kemudian disajikan dalam bentuk daftar dan peta, yang mencakup bidang tanah dan satuan rumah susun. Sebagai hasil akhirnya, diterbitkan sertifikat yang dapat digunakan untuk alat pembuktian yang sah atas kepemilikan tanah serta hak milik atas satuan rumah susun, beserta hak lainnya yang menyertai.²⁴

²² Boedi Harsono. *Op. cit*, hlm 209

²³ Waskito, M. S., *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2019) hlm. 4.

²⁴ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi II (Bandar Lampung: Justice Publisher, 2023), hlm 20.

Perkataan "rangkaian kegiatan" menunjukkan bahwa setiap aktivitas dalam proses pendaftaran tanah tersebut saling berhubungan secara berurutan sehingga membentuk kesatuan. Istilah "terus-menerus" menggambarkan bahwa ketika kegiatan itu dimulai tidak akan pernah berakhir, ini berarti setelah pengumpulan data, informasi tersebut akan selalu dirawat dan disesuaikan dengan perkembangan yang muncul di masa akan datang harus selalu sesuai keadaan terbaru. Kata "teratur" mengindikasikan pada seluruh proses wajib didasarkan pada ketentuan hukum yang ada dan berlaku, sebab hasilnya akhirnya akan dijadikan bukti dimata hukum.²⁵

Menurut Pasal 19 UUPA, pendaftaran sertifikat tanah merupakan suatu usaha yang dijalankan pemerintah guna memastikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Tujuannya untuk menciptakan jaminan dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, satuan rumah susun, dan hak terdaftar lainnya, dengan demikian masyarakat dapat membuktikan status kepemilikannya tersebut dengan lebih mudah²⁶

2.3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan memastikan hak bagi setiap orang, mencegah timbulnya sengketa batas tanah serta menjadi dasar dalam penetapan pajak.

- a). Kepastian mengenai hak individu, artinya setelah terdaftar, hak tanah seseorang menjadi sah dan jelas, apakah itu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau jenis hak lainnya.
- b). Menghindari perselisihan mengenai batas tanah, jika memiliki sebidang tanah sudah didaftarkan, maka sengketa mengenai batas tanah dapat dihindari.
- c). Menentukan jumlah pajak, dengan mengetahui ukuran sebidang tanah, dapat ditentukan jumlah pajak yang perlu dibayar oleh individu. Selanjutnya, dapat dikatakan bahwa selain memberikan informasi tentang suatu bidang tanah, baik untuk penggunaan, pemanfaatan, serta informasi tentang tujuan ideal tanah tersebut, juga mencakup informasi tentang potensi yang ada di dalamnya informasi

²⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm. 164

²⁶ Handayani, A.A. "Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)" *Notarius*, Vol. 12, No.1 (2019). hlm. 544

mengenai bangunan yang ada, serta nilai dari bangunan dan tanah, dan pajak yang berlaku.²⁷

Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah sebenarnya telah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA. Dinyatakan pemerintah bertanggungjawab untuk pendaftaran untuk sertifikasi tanah, hal itu dilakukan guna memberikan perlindungan kepastian hukum dalam sektor pertanahan (suatu "*rechtskadaster*" atau "*legal cadastre*"). Tujuannya sejalan dengan isi yang tertuang pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

- 1). Menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi individu yang memiliki satu bidang tanah, rumah susun atau hak lainnya yang sudah tercatat, sehingga bisa dengan mudah menunjukan bahwa dialah pemilik tanah yang sah. Oleh sebab itu, diterbitkanlah bukti tertulis berupa sertifikat. Hal tersebut menjadi maksud utama dari pendaftaran untuk tanah sesuai pasal 19 UUPA. Untuk itu, memiliki sertipikat tanah bukan semata-mata sebuah fasilitator, melainkan merupakan jaminan hak yang di akui dan dilindungi perundang-undangan bagi setiap pemilik atas tanah.
- 2). Menyediakan data untuk semua subjek hukum berkepentingan, salah satunya Pemerintah, agar dapat dengan mudah mengakses informasi yang dibutuhkan untuk melaksanakan berbagai perbuatan hukum berterkait dengan bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah tercatat.
- 3). Terbentuknya tata kelola pertanahan yang tertib. Penyelenggaraan pendaftaran sertifikat tanah yang efektif menjadi landasan dalam bidang pertanahan untuk mewujudkan administrasi yang teratur. Agar administrasi tertib ini terwujud, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, beserta peralihan hak, pembebanan(seperti hipotek) dan penghapusannya, wajib dicatatkan melalui proses pendaftaran.²⁸

²⁷ A.P Parindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: CV Mandar Maju, 1990). hlm 6

²⁸ A.P. Parindungan, *Ibid.*, hlm.24

2.3.3 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di dalam pasal 2 menyatakan bahwa: Pendaftaran tanah di Indonesia dijalankan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

1). Asas Sederhana,

Seluruh aturan dan tahapan pendaftaran tanah dirancang agar mudah dimengerti oleh semua lapisan masyarakat, terutama bagi pemilik tanah. Dengan begitu, setiap orang dapat mengikuti proses pendaftaran tanah tanpa adanya kesulitan.

2). Asas Aman,

Asas ini memberikan jaminan bahwa proses pendaftaran sertifikat tanah dilaksanakan secara teliti dan cermat, dengan demikian hasilnya akan memberikan kepastian hukum yang kuat kepada pemilik tanah selaras dengan tujuan utama pendaftaran sertifikat tanah tersebut.

3). Asas Terjangkau,

Pendaftaran tanah harus bisa diakses oleh masyarakat luas, termasuk yang kondisi dan kemampuan ekonominya yang terbatas. Biaya dan pelayanan yang diberikan disesuaikan agar tetap terjangkau bagi yang membutuhkan.

4). Asas Mutakhir,

Asas ini memastikan bahwa data yang tercatat dalam pendaftaran sertifikat tanah harus selalu diperbarui dan lengkap. Oleh karena itu, penting untuk selalu mencatat setiap peralihan kepemilikan atau batas tanah dan wajib segera didaftarkan. Dengan demikian, informasi yang tersimpan di instansi pertanahan mencerminkan kondisi sebenarnya di lapangan.

5). Asas Terbuka,

Asas ini menekankan masyarakat berhak untuk mengetahui informasi yang valid mengenai tanah baik data fisik ataupun data yuridis. Informasi ini dapat diperoleh kapan saja di Kantor Pertanahan baik tingkat Kabupaten atau Kota.²⁹

²⁹ Urip, S. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 17-18.

2.3.4 Sistem Pendaftaran Tanah

Analisis Boedi Harsono mengatakan pendekatan pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia merupakan “pendaftaran hak” atau (*registration of titles*), model pencatatan tanah ini sudah diterapkan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Ini berbeda dari pendekatan pendaftaran akta, di mana hak itu tampak nyata dengan dibuktikan adanya dokumen tanah sebagai alat untuk menyimpan informasi hukum serta fisik yang dikumpulkan dan disusun rapi, lalu penerbitan sertifikat untuk bukti resmi kepemilikan yang telah tercatat. Hak-hak seperti Hak pengelolaan, hak atas tanah wakaf, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun semuanya dicatatkan dan dimasukkan ke dalam dokumen tanah yang mencantumkan informasi hukum dan fisik dari lahan tersebut, dan jika tersedia surat ukur, data itu juga dicatat di sana. Pencatatan di buku atau dokumen tanah serta di surat ukur itu sendiri menjadi tanda bahwa hak tersebut, termasuk pemiliknya dan lahan yang digambarkan dalam surat ukur, sudah secara sah terdaftar menurut aturan hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat dikeluarkan guna kepentingan pemilik tanah, dengan merujuk pada informasi fisik dari surat ukur dan informasi lainnya yang sudah tercatat di buku atau dokumen tanah.

Mengenai aspek publikasinya, sistem ini oleh Boedi Harsono disebut sebagai publikasi mirip dengan yang ada di pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961, yakni sistem negatif yang memiliki unsur positif, meskipun secara prinsip termasuk dalam sistem negatif, sistem ini memiliki pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2). Menyatakan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang memiliki kekuatan mengenai kepemilikan hak, inilah yang membedakannya dari sistem negatif murni, yang umumnya tidak mengeluarkan dokumen bukti hak yang memiliki kekuatan hukum yang kuat.³⁰

³⁰ FX Sumarja, Upik Hamidah, dan Ati Yuniati. *Pengantar Hukum Agraria*, (Bandar Lampung: Pustaka Media, 2020), hlm. 59.

2.3.5 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: Kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

1). Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali (*initial registration*), adalah proses mendaftarkan bidang tanah yang mencakup tiga aspek sekaligus, yaitu bidang fisik atau teknis kadasteral, bidang yuridis serta penerbitan dokumen sebagai tanda bukti hak. Proses ini pada dasarnya merupakan langkah fisik untuk mengumpulkan informasi mengenai lokasi, batas-batas, ukuran, dan bangunan yang berada di atasnya. Untuk mencegah sengketa, penentuan dan pemasangan penanda batas yang transparan dilakukan dengan melibatkan pemilik tanah langsung, dengan mendapat persetujuan dari pemilik tanah atau tetangga yang berbatasan (*contradictoire-delimitatie*). selanjutnya dilaksanakan pengukuran guna mengetahui batas dan luas tanah secara pasti, dan hasilnya digambarkan dalam bentuk peta bidang tanah, diterbitkan dalam bentuk surat ukur.³¹ Pendaftaran tanah ini merupakan tahap awalan untuk mencatatkan bidang tanah yang sebelumnya tidak tercatat dalam administrasi pertanahan. Menurut ketentuan yang berlaku, rangkaian kegiatan pendaftaran tanah ini meliputi beberapa langkah mencakup:

- a. mengumpulkan dan mengolah data fisik tanah;
- b. memeriksa keabsahan hak dan mencatatnya secara hukum;
- c. mengeluarkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan;
- d. menyajikan data fisik dan yuridis tanah;
- e. menyimpan seluruh data dan dokumen terkait dalam arsip resmi. Proses ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu³²:

³¹ FX Sumarja, Upik Hamidah, dan Ati Yuniati. *Ibid*, hlm. 63

³² Sudiro, A. A., & Putra, A. P. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan" *Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum dan Kesejahteraan*, Vol. 5, No.1 (2020). hlm. 40

a). Secara Sistematis

Pendaftaran sertifikat tanah dengan cara sistematis adalah pendaftaran pertama kali yang dilaksanakan secara bersamaan meliputi seluruh objek bidang tanah yang awalnya belum tercatat di suatu wilayah ataupun sebagian wilayah dari desa atau kelurahan. Proses ini dilakukan atas inisiatif dari pemerintah, sesuai dengan rancangan kerja yang sudah ditetapkan untuk tahunan atau jangka panjang, dan di implementasikan di daerah yang telah dipetakan sebelumnya. Kegiatan ini merupakan program pemerintah yang berkelanjutan dan terencana dengan cara mengumpulkan data atau informasi, mengelola, menyimpan, serta menyajikan data lengkap mengenai bidang tanah yang ada di daerah tertentu, demi kepentingan untuk masyarakat itu sendiri, dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan jaminan hukum kepada masyarakat di bidang pertanahan melalui penerbitan sertifikat tanah dan perawatannya baik didesa ataupun kelurahan yang belum tercakup dalam program pendaftaran sistematis, proses pendaftaran secara dilakukan secara sporadik.

b). Secara Sporadik

pendaftaran dengan cara sporadis merupakan proses pendaftaran sertifikat tanah yang dilakukan perorangan atau berkelompok yaitu beberapa objek tanah mencakup satuan ataupun beberapa bidang tanah dalam suatu daerah/wilayah. Berbeda dengan cara sistematis, pendaftaran dengan cara sporadik ini dilakukan berdasarkan inisiatif dari pemilik tanah atau kuasa dari pihak yang memiliki kepentingan. Proses ini umumnya dilaksanakan untuk mendukung kebutuhan ekonomi atau penggunaan tanah, sehingga dapat diketahui status dan pemanfaatan tanah tersebut dengan jelas sesuai Tujuan utama pendaftaran sporadis adalah untuk menciptakan kejelasan hukum mengenai kepemilikan suatu bidang tanah guna mencegah potensi masalah atau sengketa dikemudian hari. Sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak yang bersifat turun-temurun, terkait, dan terpenuhi yang dapat dimiliki oleh perseorangan. pengelolaannya harus memperhatikan bahwa

semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Selanjutnya, hak milik tersebut dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.³³

2). Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan terkait data pendaftaran tanah merupakan kegiatan memperbarui dan disesuaikan dengan informasi fisik dan yuridis yang tercatat. Perubahan ini dapat terjadi pada bagian dokumen, seperti peta, daftar nama, buku tanah, surat ukur dan sertifikat serta daftar tanah, sejalan berdasarkan perubahan selanjutnya yang mungkin terjadi di masa depan. Pemilik hak wajib melaporkan setiap perubahan yang terjadi pada kantor pertanahan setempat. Perubahan dalam data fisik, misalnya dapat terjadi karena tanah terbagi, dipecah atau digabungkan dengan bidang tanah lain. Sementara itu, perubahan data yuridis biasanya berkaitan dengan pengalihan hak seperti warisan atau jual beli pembebanan hak seperti hipotek atas tanah yang telah tercatat.³⁴

2.4 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

2.4.1. Pengertian dan Tujuan PTSL

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program pemerintah guna mendaftarkan tanah secara massal dan serentak, program ini dilakukan untuk semua objek bidang tanah di seluruh daerah di Indonesia, dengan sasaran satu area desa ataupun kelurahan, tujuannya adalah mendaftarkan semua bidang tanah masyarakat yang belum memiliki sertifikat dalam satu wilayah tersebut secara sekaligus, dengan mengumpulkan data fisik dan data yuridisnya³⁵. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 6 Tahun 2018 memberikan kesempatan kepada warga pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya bagi yang belum memiliki sertifikat baik di desa maupun di kecamatan. Sangat penting bagi masyarakat untuk memiliki sertifikat tanah karena memberikan

³³ Ramadhani, R. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah" *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No.1 (2021). hlm. 35-36

³⁴ *Op. cit.* hlm.186

³⁵ Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

jaminan dan bukti sah atas kepemilikan tanahnya. Dalam pelaksanaannya, pemerintah secara bertahap mengumpulkan, mengelola serta mengkaji, memperhitungkan, dan memelihara data fisik tanah serta menerbitkan bukti hak atas tanah tersebut³⁶.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Adanya Program PTSL diciptakan guna memastikan adanya kepastian serta perlindungan hukum atas hak tanah yang dimiliki masyarakat. Pelaksanaannya dijalankan berlandaskan asas aman, cepat, adil, lancar, sederhana, terbuka dan merata serta dapat dipertanggungjawabkan, tujuannya adalah untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan penguatan perekonomian nasional, sekaligus diharapkan juga dapat mengurangi potensi konflik dan mencegah terjadinya sengketa tanah. Banyak perselisihan terkait tanah di Indonesia yang bersumber dari ketiadaan bukti kepemilikan yang sah, oleh sebab itu, PTSL hadir sebagai instrumen pemberi jaminan kepastian hukum melalui proses penerbitan sertifikat tanah³⁷.

2.4.2 Pelaksanaan PTSL

Pemerintah mempunyai peran krusial untuk hal membangun kesadaran rakyat agar mau mendaftarkan tanahnya. Oleh sebab itu, masa ini pemerintah sedang aktifnya melaksanakan program PTSL menargetkan seluruh lapisan masyarakat di daerah yang rawan terjadi konflik tanah disebabkan mayoritas masyarakat tersebut belum punya sertifikat. Inisiatif dari pemerintah akan menyusuri dengan menyeluruh wilayah Indonesia melalui program PTSL hal tersebut dilakukan jika masyarakat enggan mendaftarkan bidang tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional melalui prosedur biasa. Program ini merupakan salah satu bentuk pelaksanaan dari Program *land reform* atau reforma agraria yang sejalan dengan konsep Nawacita. Namun, dalam praktiknya di beberapa wilayah meskipun PTSL telah dilaksanakan, beberapa tantangan masih

³⁶ Labi, J. M. A., Nur, S. S., & Lahae, K. "Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan" *Mulawarman Law Review*, Vol. 6, No.1 (2021). hlm. 19

³⁷ Novitasari, D., Al-Ayoubi, S.J., & Nazzia, S. "Optimalisasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Melalui Program Penyuluhan Masyarakat di Kelurahan Sisir, Kota Batu Jawa Timur" *Jurnal Akselerasi Merdeka Belajar dalam Pengabdian Orientasi Masyarakat (AMPOEN) Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat*, Vol. 2, No.1b (2024) hlm. 280

ditemui. Di sejumlah daerah, target pendaftaran tanah tidak terpenuhi dan sengketa tanah masih terjadi, salah satu penyebab utamanya adalah rendahnya kesadaran dan perhatian serta minat masyarakat untuk memahami manfaat serta urgensi kepemilikan tanah dan membuat sertifikat untuk tanahnya.³⁸

Sesuai dengan ketentuan pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program PTSL dilaksanakan secara menyeluruh, mencakup setiap bidang tanah di semua wilayah Indonesia. Ruang lingkup program ini meliputi segala jenis bidang tanah tanpa pengecualian. Hal ini termasuk bidang tanah yang belum memiliki sertifikat atau hak legal atas tanah, maupun bidang tanah yang telah bersertifikat namun memerlukan perbaikan dan pemutakhiran data kepemilikan dalam sistem pendaftaran tanah. Pelaksanaannya meliputi bidang tanah yang batas-batasnya telah jelas dan diakui di lapangan, serta bidang tanah yang penetapan atau penegasan batasnya dilakukan sebagai bagian dari rangkaian kegiatan PTSL itu sendiri.

Kegiatan PTSL dijalankan melalui serangkaian tahapan terstruktur yang berurutan. Tahapan ini dimulai dari perencanaan strategis dan penentuan lokasi prioritas, dilanjutkan dengan persiapan teknis dan administratif. Selanjutnya, dibentuk kepanitiaan khusus untuk adjudikasi serta satuan tugas lapangan. Tahap sosialisasi atau penyuluhan kepada masyarakat menjadi bagian penting sebelum masuk ke proses teknis pengumpulan data fisik (kondisi di lapangan) dan data yuridis (dokumen kepemilikan). Data yuridis kemudian diteliti secara mendalam untuk memverifikasi dan membuktikan keabsahan suatu hak.

Setelah itu, dilakukan pengumuman data hasil pendataan untuk memberi kesempatan kepada publik menyampaikan keberatan, sebelum akhirnya disahkan. Berikutnya adalah tahap penegasan hukum, berupa pengakuan hak, pemberian hak baru atau

³⁸ Upik Hamidah, dkk. "Penyuluhan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjamin Kepastian Hukum Di Desa Iringmulyo Kota Metro" *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Sakai Sambayan* Vol 5. No. 2 (2021) hlm 137-138

konversi hak. Hak-hak yang telah diakui kemudian dibukukan dalam sistem registrasi nasional, yang menjadi dasar penerbitan sertipikat hak suatu bidang tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Proses diakhiri dengan pendokumentasian seluruh berkas kegiatan, penyerahan hasil kepada pihak berwenang dan pemilik tanah, serta penyusunan laporan akhir. Seluruh tahapan ini dilaksanakan dengan memperhatikan karakteristik spesifik objek tanah, subjek atau pemiliknya, dasar hak yang digunakan, alur proses, serta sumber pembiayaan kegiatan PTSL.³⁹

2.4.3 Penyelesaian Kegiatan PTSL

Proses penyelesaian akhir dalam kegiatan PTSL ini mengelompokkan hasil pendaftaran tanah ke dalam empat kluster atau kategori utama, hal tersebut diatur secara detail berdasarkan peraturan terkait. Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri dari empat kluster, meliputi:

- a). Kluster 1, mencakup bidang tanah yang dokumen fisik dan data hukumnya sudah lengkap dan terpenuhi semua persyaratan, sehingga dapat langsung diproses untuk menerbitkan sertipikat hak kepemilikan tanahnya.
- b). Kluster 2, mencakup bidang tanah yang secara administrasi sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk bersertifikat, namun prosesnya tertunda karena adanya perkara yang sedang berjalan di pengadilan sehingga apabila terdapat sengketa, penyelesaiannya secara hukum harus didahulukan.
- c). Kluster 3, terdiri dari bidang tanah yang belum dapat diproses pendaftarannya atau penerbitan sertifikatnya, karena terdapat kekurangan pada subjek (pemohon) atau objek (tanahnya) yang tidak memenuhi ketentuan spesifik yang diatur dalam peraturan terkait.
- d). Kluster 4, mengacu pada bidang tanah yang sebenarnya sudah terdaftar dan telah memiliki sertipikat, tetapi belum dimasukkan ke dalam peta PTSL atau peta yang telah ada dianggap tidak sesuai lagi dengan fakta di lapangan.

³⁹ Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap

Untuk kluster ini, wajib dilakukan proses pemetaan ulang agar sesuai dengan peta induk PTSL.

Kluster 4 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, pada hakikatnya merupakan kegiatan sistematis untuk membangun dan menyempurnakan sistem pemetaan tanah. Kegiatan ini bertujuan memetakan secara menyeluruh setiap bidang tanah pada satu wilayah desa maupun kelurahan secara utuh dan komprehensif ke dalam Peta PTSL.⁴⁰

Setelah proses pemetaan untuk Kluster 4 ini selesai, dilanjutkan dengan rangkaian tahapan final yang merupakan inti dari pendaftaran tanah. Tahapan akhir ini meliputi:

- a) Penegasan, Pengakuan, dan Pemberian Hak, yaitu proses penetapan status hukum tanah, baik melalui konversi hak lama, pengakuan hak secara definitif, maupun pemberian hak baru.
- b) Pembukuan Hak, yakni pencatatan resmi hak tersebut ke dalam dokumen resmi dalam hal ini yaitu buku tanah (register) pada kantor pertanahan.
- c) Penerbitan Sertipikat, yaitu tahap mencetak dan menerbitkan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.
- d) Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil, yang mencakup pengarsipan seluruh berkas proses serta penyerahan sertipikat kepada pemilik tanah.
- e) Pelaporan, merupakan tahap penyusunan dan penyampaian laporan lengkap atas seluruh kegiatan yang telah dilaksanakan kepada instansi yang berwenang.

2.4.4 Efektivitas Program PTSL

Program PTSL telah diterapkan secara nasional sejak tahun 2018 mulai Sabang sampai Merauke, dengan satu tujuan yaitu untuk mendaftarkan semua bidang tanah. Dalam melaksanakan Program PTSL, tahapan demi tahapan wajib diperhatikan dengan teliti. Keberhasilan program ini dapat diukur dari tingkat ketercapaian target apabila realisasi yang dihasilkan sesuai atau melebihi target awal yang telah ditetapkan, maka dikategorikan bahwa program PTSL efektif. Tujuan utama program PTSL yang telah disebutkan dilaksanakan dengan anggaran yang tersedia. Oleh

⁴⁰ *Ibid*

karena itu, pendaftaran bidang tanah tidak dapat didaftarkan serentak. Hanya saat semua bidang tanah sudah terpetakan, program ini bisa dikatakan efektif. Badan Pertanahan Nasional di tingkat Provinsi, Kabupaten/Kota memiliki tanggung jawab untuk memberikan informasi serta mengsosialisasikan kepada masyarakat mengenai Program PTSL. Hal ini melibatkan kerjasama dan koordinasi dengan berbagai pihak terutama Pemerintah Daerah, agar dapat bersama-sama mengedukasi masyarakat mengenai keuntungan yang didapatkan dari program ini. Pemerintah sedang melakukan pemetaan seluruh area tanah⁴¹.

Implementasi Program PTSL dijalankan mencakup tahapan yang berurutan. Langkah awal adalah memetakan dan mengidentifikasi tanah, kemudian dilanjutkan dengan mengumpulkan data serta dokumen kepemilikan bidang tanah, dan diakhiri dengan menerbitkan sertifikat tanah. Seluruh rangkaian proses ini didukung oleh teknologi komunikasi dan informasi, antara lain sistem informasi pertanahan digital, pemetaan berbasis citra satelit, dan layanan pendaftaran secara elektronik. Adopsi teknologi ini bertujuan guna meningkatkan efisiensi, keakuratan, serta keterpaduan pada proses pendaftaran tanah. PTSL sendiri menetapkan target yang cukup besar, Pada tahap awal peluncurannya, program ini bertujuan menargetkan dapat menyelesaikan proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia⁴².

Program ini dilaksanakan secara sistematis dan menyeluruh di berbagai daerah, dengan target dan realisasi yang berbeda-beda sesuai kondisi daerah. Contohnya, di Kabupaten Tuban, PTSL 2024 mendapat alokasi 26.242 bidang tanah yang tersebar di 16 desa di 7 kecamatan, dengan tahapan pelaksanaan yang sudah memasuki tahap penyerahan sertifikat secara bertahap. Dari penetapan 16 desa tersebut ada penambahan untuk mencukupi target, termasuk beberapa desa yang belum optimal,

⁴¹ Panigoro, C.D., Tumuhulawa, A., & Kasim, R. "Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Provinsi Gorontalo Dalam Perspektif Hukum Kebijakan Publik" *Iblam Law Review*, Vol. 3, No.3 (2023) hlm. 34

⁴² Suharto, B., & Supadno, S. "Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)" *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)*, Vol. 9, No.1(2023) hlm. 31-32

hal tersebut disebabkan masih minimnya sosialisasi dan edukasi tentang program PTSL ini⁴³.

Untuk bisa menciptakan efektivitas pada saat penyelenggaraan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, selanjutnya merujuk dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 terdapat beberapa indikator untuk mendukung pelaksanaan program PTSL meliputi:

1). Tujuan Program

Memahami tujuan akhir dari suatu pengelolaan dokumen tanah adalah langkah terpenting dalam pengelolaan dokumen tanah. Sasaran yang ingin diraih harus menjadi faktor dan pedoman dalam setiap pelaksanaan untuk memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat terkait pengurusan dokumen tanah serta untuk menghilangkan dan mengurangi perilaku yang diskriminatif terhadap individu dalam pengurusan sertifikat tanah.

2). Keefektivan Kegiatan Pelaksanaan

Pentingnya strategi yang jelas dalam upaya memberikan layanan hak atas tanah tidak dapat diabaikan. Rencana yang terarah berperan sebagai penentu utama bagi setiap aspek yang terlibat dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Dengan demikian, tujuan dan cita-cita lembaga pertanahan nasional dapat dicapai secara optimal.

3). Sarana dan Prasarana Pendukung Program

Ketersediaan fasilitas dan infrastruktur adalah elemen penting dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, fasilitas dan infrastruktur yang ada harus mendukung terciptanya pelayanan yang berkualitas. Badan Pertanahan Nasional perlu memiliki sarana yang memadai untuk layanan agar dapat memberikan pelayanan yang lebih optimal dan mendukung fungsi dari pelaksanaannya.

⁴³ S Heri , *BPN Tuban Dapat Alokasi Seluas 26.242 Bidang Program PTSL*
<https://tubankab.go.id/entry/bpn-tuban-dapat-alokasi-seluas-26-242-bidang-program-ptsl-2024#>

4). Pelaksanaan Program Sesuai *Planning*

Pengelolaan data yang baik merupakan kunci penting agar informasi yang tersedia dapat dimanfaatkan dengan efisien, baik untuk saat ini maupun di masa mendatang. Dalam mendistribusikan data maupun informasi, komunikasi yang efektif menjadi syarat penting untuk melaksanakan koordinasi kerja yang harmonis. Koordinasi pada hakikatnya adalah suatu bentuk kolaborasi antar individu yang melibatkan pertukaran informasi serta pengambilan keputusan atau kesepakatan, sehingga setiap pihak bisa menjalankan tugasnya secara optimal dan efisien demi mencapai tujuan yang telah ditetapkan.⁴⁴

⁴⁴ Sjamsi, N., & Monoarfa, M.P. 'Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 Dalam Meningkatkan Minat Masyarakat Pada Pensertifikatan Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru' *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis*, Vol. 7, No.1 (2021) hlm. 89-90

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Penelitian ini diawali dengan mengkaji data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan melakukan pengumpulan data primer di lokasi penelitian⁴⁵.

a. Pendekatan Hukum Normatif

Pendekatan Hukum Normatif ini dilakukan dengan melibatkan kajian terhadap asas-asas, regulasi dan peraturan perundang-undangan yang ada dan berkaitan dengan masalah yang akan diteliti⁴⁶.

b. Pendekatan Hukum Empiris

Pendekatan Hukum Empiris suatu metode dalam penelitian yang bertujuan untuk memahami hukum dalam konteks nyata dan melihat bagaimana hukum diterapkan. Pendekatan ini dilakukan melalui survei lapangan dan hasilnya akan dihubungkan dengan asas-asas, regulasi dan peraturan hukum yang berlaku⁴⁷.

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya, 2004), hlm. 134.

⁴⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 95.

⁴⁷ *Ibid.*

3.2 Sumber dan Jenis Data

a. Data Primer

Data primer yaitu diperoleh langsung dari subjek penelitian dan/atau lokasi penelitian dengan melakukan wawancara langsung dengan Panitia Ajudikasi PTSL di Kabupaten OKU yaitu Bapak Darwin Ricardo, S.H. menjabat sebagai Wakil Ketua Bidang Yuridis sekaligus Analis Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten OKU dan Bapak Syaifuddin Shiddiq, S.T. Selaku Anggota Satuan Tugas Fisik yang menjabat sebagai Penata Kadastral Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten OKU

b. Data Sekunder

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara yuridis, seperti peraturan perundang-undangan yaitu:

- 1). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 3). Intruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- 4). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti buku atau literatur dan jurnal.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah alat yang berfungsi untuk memberikan pedoman dan penjelasan tambahan terkait bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum serta Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

a. Studi Kepustakaan

Metode ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari serta mengutip dari berbagai literatur atau sumber tertulis yang berkaitan dengan topik yang diteliti. Penulis menelaah peraturan perundang-undangan, buku, artikel, jurnal hukum, serta referensi lain yang mendukung pembahasan, tujuannya untuk memperoleh landasan teori dan pemahaman mendalam terkait isu yang sedang diteliti.⁴⁸

b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilaksanakan dengan melakukan penelitian dan mengumpulkan informasi langsung di lokasi untuk mengamati pelaksanaan program PTSL di Kabupaten OKU⁴⁹. Peneliti akan melakukan observasi/penelitian terkait efektivitas program PTSL di Kabupaten OKU. Teknik yang diterapkan untuk penelitian ini yaitu dengan menggunakan pertanyaan yang telah disiapkan dan akan disesuaikan selama wawancara berlangsung.

Metode yang diterapkan dalam pengolahan data ini yaitu:

- a. Seleksi Data, Seluruh data yang telah dikumpulkan akan diseleksi dan disesuaikan dengan fokus permasalahan hukum yang dikaji. Data yang relevan dan diperlukan untuk penelitian ini kemudian dipilih.
- b. Klasifikasi Data, Setelah melalui pemeriksaan, data-data tersebut dikelompokkan berdasarkan keterkaitan, perbandingan, penjelasan, serta deskripsi yang relevan. Pengelompokan ini disajikan dalam bentuk uraian untuk memudahkan pengolahan dan penarikan kesimpulan.
- c. Sistematisasi Data, Semua data yang telah diklasifikasikan kemudian disusun secara terstruktur sesuai dengan topik pembahasan. Penyusunan yang sistematis ini bertujuan untuk mempermudah proses analisis lebih lanjut.

⁴⁸ Benuf, K., & Azhar, M. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer" *Gema Keadilan*, Vol. 7, No.1 (2020) hlm. 26

⁴⁹ *Ibid*

3.4 Analisis Data

Analisis pengolahan dalam penelitian ini menerapkan analisis data secara deskriptif Kualitatif. Dalam analisis kualitatif, data diungkapkan secara berurutan dan logis untuk memudahkan pembahasan, pemahaman, serta deskripsi data. Tujuannya adalah untuk memperoleh solusi dan kesimpulan yang bisa menjawab pertanyaan atau permasalahan yang terdapat di masyarakat. Hasilnya analisis ini disajikan secara komprehensif yang mengarah pada kesimpulan atau penarikan konklusi terhadap permasalahan yang diteliti.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan yang diperoleh adalah sebagai berikut.

- 1) Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Ogan Komering Ulu periode 2017 hingga 2024 belum berjalan secara efektif. Secara kumulatif, selama delapan tahun program PTSL 2017-2024, tercatat target sebanyak 106.315 bidang tanah yang hendak disertifikasi, namun hanya dapat terealisasi sebanyak 48.377 bidang atau 45,50% dari target. Hal ini membuktikan bahwa terdapat dinamika dalam pelaksanaan, secara keseluruhan Program PTSL pada Kantor Pertanahan Kabupaten OKU belum efektif dalam mengurangi jumlah tanah tidak bersertipikat.
- 2) Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu dalam pelaksanaan Program PTSL tercermin dari capaian program yang terus diupayakan melalui sosialisasi kepada masyarakat, optimalisasi tenaga dan sarana, serta koordinasi lintas sektor dengan pemerintah daerah. Walaupun terdapat hambatan sehingga realisasi pada tahun 2022 dan 2023 menurun, Kantor Pertanahan berhasil melakukan strategi perbaikan dan percepatan sehingga pada tahun 2024 program mencapai hasil maksimal. Dengan demikian, upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan berperan penting dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan PTSL sehingga mampu secara signifikan mengurangi jumlah tanah tidak bersertipikat di Kabupaten Ogan Komering Ulu.

5.2 Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka peneliti menyampaikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi pertimbangan dan masukan bagi pihak-pihak terkait dalam rangka mengoptimalkan efektivitas implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Ogan Komering Ulu. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu agar terus menjaga konsistensi pelaksanaan program serta melakukan inovasi, baik dalam strategi sosialisasi maupun pemanfaatan teknologi pelayanan. dan Bagi Pemerintah Daerah untuk memperkuat dukungan kebijakan, pendanaan, dan koordinasi dengan Kantor Pertanahan guna memperlancar pelaksanaan PTSL.
- 2) Bagi Masyarakat agar lebih proaktif dalam melengkapi dokumen dan berpartisipasi dalam program, serta meningkatkan kesadaran hukum akan pentingnya sertipikat tanah..

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Harsono, Boedi. 2013. *“Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”*. Jilid 1. Jakarta: Universitas Trisakti
- M. S, Waskito. 2019. *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Mahmud, Peter Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya.
- Oka, I Ketut, Setiawan. 2020. *Hukum Agraria*. Jakarta: Pustaka Reka Cipta.
- Parlindungan, A.P. 1990. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju. 1993. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: CV Mandar Maju.
- S, Urip. 2010. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Kencana
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI press. 2008. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sumarja, FX, Upik Hamidah, dan Ati Yuniati. 2020, *Pengantar Hukum Agraria*. Bandar Lampung: Pustaka Media
- Sumarja, FX. 2023. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi II. Bandar Lampung: Justice Publisher.
- Usman, Sabian. 2009. *Dasar-Dasar Sosiologi*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Intruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017

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

SUMBER LAINNYA:

JURNAL

Ati Yuniati, “Kekuatan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengkate Tanah” *Justicia Sains Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2 No. 1. (2017) hlm. 20

Askar, M., Rahawarin, M. A., & Patty, J. T. “Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Seram Bagian Barat”. *JUPEIS: Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial* 2, No.2 (2023).

Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah”. *Tunas Agraria* 5, No.3 (2022).

Benuf, K., & Azhar, M. “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”. *Gema Keadilan* 7, No.1. (2020).

Darusman, Y. M. “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *ADIL: Jurnal Hukum* 7, No.1 (2016).

Elkas, W. D., Pujiwati, Y., & Nugroho, B. D. “Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat

- Adat Minangkabau.” *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, No.1 (2023).
- Farras Fakhirah T, Sinta Ningrum & Nina Karlina, “Evaluasi Efektivitas Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan Tahun 2017-2020” *JANE (Jurnal Administrasi Negara)* Vol. 14., No. 1. (2022) hlm 217
- Handayani, A. A. “Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).” *Notarius* 12, No.1 (2019).
- Labi, J. M. A., Nur, S. S., & Lahae, K. “Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan.” *Mulawarman Law Review* 6, No.1 (2021).
- Mizatul, Vallensia Khair & Assyahri, Wahib, “Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum” *JPAMS : Journal of Public Administration and Management Studies* 2., No. 2 (2024)
- Ni Ketut Suartining, Benny Djaja, “*Land Right In The Land Law System In Indonesia According To The Basic Agrarian Law Number 5 Of 1960*” Vol 2, No. 6 (2023) hlm. 1775
- Novitasari, D., Al-Ayoubi, S. J., & Nazzia, S. Optimalisasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Melalui Program Penyuluhan Masyarakat di Kelurahan Sisir, Kota Batu Jawa Timur. *Jurnal Akselerasi Merdeka Belajar dalam Pengabdian Orientasi Masyarakat (AMPOEN): Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat* 2, No.1b (2024).
- Panigoro, C. D., Tumuhulawa, A., & Kasim, R. “Efektifitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Provinsi Gorontalo Dalam Perspektif Hukum Kebijakan Publik.” *Iblam Law Review* 3, No.3 (2023).
- Parapat, J. D., & Kurniawan, B. “Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah di Provinsi Jawa Timur.” *Publika* 9, No.4 (2021).
- Ramadhani, R. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah.” *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, No.1 (2021).
- Riani, Y., Fahri, M., & Sanyoto, Y. W. “Implementasi Kebijakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan

- Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun 2021.” *Jurnal Ilmu Pemerintahan* 3, No.2 (2024).
- Richard Chandra Adam, “Kepastian Hukum Dokumen Pertanahan” *Business and Notary (ELJBN)*, No. 1, (2024).
- Rudianto, H., & Heriyanto, M. “Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Ngada.” *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah* 14, No.1 (2022).
- Simanjuntak, B., & Manurung, R. K. “Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Simalungun.” *Professional: Jurnal Komunikasi dan Administrasi Publik* 10, No.1 (2023).
- Sjamsi, N., & Monoarfa, M. P. “Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018 Dalam Meningkatkan Minat Masyarakat Pada Pensertifikatan Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis* 7, No.1 (2021).
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. “Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan.” *Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum dan Kesejahteraan* 5, No.1 (2020).
- Suharto, B., & Supadno, S. “Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).” *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)* 9, No.1 (2023).
- Unmehopa, Fricisky Marantina. “Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Timur,” (*Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta*), (2016).
- Upik Hamidah, dkk. “Penyuluhan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjamin Kepastian Hukum Di Desa Iringmulyo Kota Metro” *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat Sakai Sambayan* Vol 5. No. 2 (2021)
- Widijatmoko, KRT. MJ. "Analisa Hukum Pembebasan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)". "*Domainhukum.com*" (2021)
- Zaelani, M. A., Setiyawan, W. B. M., & Dona, F. “Mewujudkan Pendaftaran Tanah Yang Responsif Pada Era Disrupsi Sebagai Penunjang Kesejahteraan Rakyat.” *Jurnal USM Law Review* 5, No.1 (2022).

KAMUS

Anonim. (2002) *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka).

WEBSITE

Argosangad, “Arti K1, K2, K3 K4 dalam PTSL” Di akses dari <https://www.prodedase.com/2023/03/arti-k1-k2-k3-k4-dalam-ptsl.html>. (Diakses sabtu 20 September 2025)

Badan Pusat Statistik Kabupaten Ogan Komering Ulu,(2025) “*Kabupaten Ogan Komering Ulu Dalam Angka 2025*” <https://okukab.bps.go.id/id/publication/2025/02/28/cdcf1ac21069c50cc6f1c370/kabupaten-ogan-komering-ulu-dalam-angka-2025.html> diakses pada Sabtu 13 September 2025

Brilian Almadinah . (2025). *120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024* Baca artikel detikproperti, "120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024" selengkapnya <https://www.detik.com/properti/berita/d-7712801/20-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-per-2024>. Diakses Sabtu 12 april 2025

Humas Kantahkaboku, “*Fokus Group Discussion Penyelesaian Permasalahan Lahan Perkebunan PT. Perkebunan Mitra Ogan,*” Di akses dari: <https://kabogankomeringulu.atrbpn.go.id/beritapertanahan/detail/21535/focus-group-discussionpenyelesaian-permasalahan-lahan-perkebunan-pt.-perkebunan-mitra-ogan>. (Diakses Sabtu 12 april 2025)

S. Heri. (2024) BPN Tuban Dapat Alokasi Seluas 26.242 Bidang Program PTSL <https://tubankab.go.id/entry/bpn-tuban-dapat-alokasi-seluas-26-242-bidang-program-ptsl-2024#> (Diakses Sabtu 12 April 2025)

Yoga Vandy Swara (2021) *Social Development Talks: Masalah Pertanahan dan Konflik Pertanahan* Di akses dari <https://pembangunansosial.fisipol.ugm.ac.id/sodet-april/> diakses pada Senin 22 September 2025