

**PROBLEMATIKA IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAYONG UTARA**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Melakukan Penelitian Dalam Rangka  
Penyusunan Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

**NABILA IRMA SHAFIRA**

**NIT. 20293515 / PERTANAHAN**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA  
2024**

## ABSTRACT

Complete Systematic Land Registration (PTSL) aims to provide legal certainty and legal protection to rights holders of a plot of land, apartment units and other registered rights, so that they can easily prove themselves as the rights holders concerned which is carried out for the first time which is carried out simultaneously for all land registration objects throughout the territory of the Republic of Indonesia.

The method chosen for this study is a qualitative method with a purposive approach. In this study, the researcher used a qualitative research method. According to Sugiyono (2017:213), qualitative research can be used to research problems that are temporary in nature, and will develop after a researcher has started to go into the field to conduct research. The qualitative research method is an appropriate research method because the research to be studied is a discussion that will change and develop at any time according to the existing social situation. The approach chosen by the researcher is a purposive sampling approach, where the sample is selected based on the criteria that Benawai Agung Village is in the center of government and Teluk Batang Selatan Village is far from the center of government and aims to see the problems that occur.

The implementation of Complete Systematic Land Registration in 2023 at the Kayong Utara District Land Office has problems such as entering national park areas, transmigration areas and peat areas so that there is a change in land allocation. Administrative problems, infrastructure and lack of human resources are problematic in the implementation of PTSL.

**Keywords:** Complete Systematic Land Registration (PTSL), Progress and Problems

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
PRAKATA .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
INTISARI .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A.    Latar Belakang .....	1
B.    Rumusan Masalah .....	2
C.    Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	4
A.    Tinjauan Terdahulu .....	4
B.    Landasan Teori .....	9
C.    Kerangka Pemikiran .....	16
D.    Pertanyaan Penelitaian .....	19
BAB III METODE PENELITIAN .....	20
A.    Format Penelitian .....	20
B.    Lokasi Penelitian .....	20
C.    Definisi Operasional .....	20
D.    Jenis dan Sumber Data .....	21
E.    Teknik Pengumpulan Data .....	22
F.    Analisis Data .....	23
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....	24
A.    Kabupaten Kayong Utara .....	24
B.    Kecamatan Sukadana dan Kecamatan Teluk Batang .....	26

C.	Lokasi Penelitian Desa Benawai Agung dan Teluk Batang Selatan .....	27
D.	Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara .....	28
BAB V PROBLEMATIKA DAN PROGRES.....		33
IMPEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS .....		33
LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAYONG UTARA .....		33
A.	Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	33
B.	Progres Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	38
C.	Problematika Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Kayong Utara.....	42
BAB VI SOLUSI DAN MANFAAT SOLUSI TERHADAP.....		45
PROBLEMATIKAIMPLEMENTASI PENDAFTARAN.....		45
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN KAYONG UTARA.....		45
A.	Solusi mengatasi hambatan Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 45	
B.	Manfaat Dari Solusi Problematika Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	48
BAB VII PENUTUP .....		49
A.	Kesimpulan .....	49
D.	Saran .....	50
DAFTAR PUSTAKA.....		51
LAMPIRAN .....		53

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pendaftaran tanah adalah salah satu upaya krusial yang wajib dilaksanakan masyarakat guna mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah milik pribadi. Pemerintah telah memberikan kepastian hukum melalui ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Pokok-Pokok Agraria. Pemerintah telah menyediakan media untuk menjamin kepastian hukum melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997). Pasal 3(a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan tujuan pemberian kepastian serta perlindungan hukum pada pemilik hak atas tanah, rumah tinggal dan lainnya secara sah terdaftar secara mudah dibuktikan statusnya yaitu pemilik hak bersangkutan.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah baru belum pernah terdaftar sebelumnya sesuai Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan PP 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah didaftarkan dibagi menjadi dua yaitu sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah sistematis adalah upaya pemerintah untuk mendaftarkan tanah secara serentak dalam sebuah ataupun sebagian wilayah seperti desa dan kecamatan. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan individual dimana atas permintaan pihak yang berkepentingan (Sibuea, 2011).

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan inisiatif awal mempercepat proses pendaftaran tanah di Indonesia. Program bertujuan guna peningkatan efisiensi pendaftaran tanah melalui strategi dan langkah-langkah yang terukur dengan tetap menjamin kepastian hukum. PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 yang merupakan amandemen Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016, sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2017 (Andriawan, 2021).

Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara menunjukkan kemajuan optimal dengan mencapai target tahun 2023. Tetapi, terdapat kendala penghambat yang terjadi. Sampai 17 Agustus 2023, sebanyak 425 bidang telah berhasil

disertifikasi. Dalam rangka peningkatan efektivitas PTSL krusial guna identifikasi serta solusi tantangan tersebut. Upaya lanjutan yang dibutuhkan berupa sosialisasi, peningkatan kapasitas SDM serta penyederhanaan prosedur guna emncapai target pendaftaran tanah mendatang. Pemetaan terintegrasi melalui Foto Udara Nirawak (PUNA) dari pihak ketiga adalah sepenuhnya dilaksanakn dengan hasil foto seluas 9706 hektas sebagai dasar pemetaan tanah. Dimana total pemetaan 3.600 hektar telah terselesaikan. Dengan prioritas utama oleh PTSL mememtakan bidang tanah yang belum tersertifikasi hak didalamnya serta diprioritaskan mendatang (Tribun Mirna, 2023). Pendaftaran tanah dilaksanakan selama anggaran Kementrian ATR/BPN, data fisik, yuridis serta administratif sesuai tanah dikuasai pemilih sah, tanpa sengketa serta tidak berada dalam kawasan hutam ataupun gambut. Serta, pemilik tanah wajib memenuhi persyaratan sebagai subjek hak sesuai peraturan berlaku.

Pelaksanaannya PTSL masih ada beberapa hambatan, kendala maupun masalah yang mesti dihadapi oleh masing-masing petugas di Kantor Pertanahan yang melaksanakan PTSL dan tidak terkecuali di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara. Penelitian memilih Desa Sutera dan Desa Teluk Batang Selatan untuk dijadikan sampel, sampe dipilih berdasarkan karakteristik salah satu desa di wilayah perkotaan dengan salah satu desa di pedesaan untuk melihat juga perbandingann kendala yang dialami. Sesuai penjelasan tersebut, tema penelitian diambil berjudul **Problematika Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara.**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana progres dan problematika implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara?
2. Bagaimana solusi dan manfaat solusi dari problematika implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan penelitian
  - a. Membuktikan bagaimana progres dan Problematika problematika implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara;
  - b. Mencari solusi dari kendala dan mengetahui manfaat dari solusi problematika

implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Kayong Utara;

2. Manfaat Penelitian

- a. Segi akademik, penelitian mampu meningkatkan pengetahuan serta wawasan tentang bagaimana progres, problematika dan solusi pelaksanaan PTSL diperoleh dan sebaiknya diterapkan pada sebuah Instansi yaitu Kementerian ATR/BPN, untuk dapat mengoptimalkan target PTSL.
- b. Praktif yaitu menguraikan situasi lapangan sebagai masukan Kementrian ATR/BPN guna penyusunan strategi keberhasilan pelaksanaan solusi PTSL guna memenuhi capaian target secara optimal.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pelaksanaan PTSL Kabupaten Kayong Utara tahun 2023 dengan target 425 bidang tanah masih terdapat kekurangan sehingga realisasinya belum optimal. Problematika yang terjadi di lapangan selama pelaksanaan kegiatan PTSL membuktikan hambatan diatasi agar program PTSL bisa berjalan dengan efektif dan efisien sehingga realisasinya berhasil optimal.

Problematika dan solusi pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kayong Utara diantaranya :

1. Realisasi PTSL Kabupaten Kayong Utara telah sesuai target sejumlah 425 bidang tanah berhasil namun belum optimal, faktor penyebab setelah cek peta di kantor pertanahan dan lapang langsung diganti objek bidang-bidang lain, problematika ini disebabkan:
  - a. Objek tanah wilayahnya sebagian besar masuk kedalam kawasan hutan lindung Desa Benawai Agung, tumpang tindih masuk kawasan transmigrasi Desa Benawai Agung dan masuk kedalam kawasan gambut Desa Teluk Batang Selatan;
  - b. Pemohon Desa Benawai Agung kurang kerja sama dalam memenuhi kelengkapan administrasi terutama materai dan masyarakat Desa Teluk Batang Selatan yang mengabaikan dalam pemasangan patok;
  - c. Kurangnya SDM dalam pelaksanaan kegiatan PTSL;
  - d. Kurangnya sarana prasarana untuk kegiatan pengukuran PTSL.
  
2. Solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kayong Utara:
  - a. Desa Benawai Agung terdapat 17 bidang tanah yang masuk kedalam kawasan taman nasional dan 2 desa tumpang tindih kawasan transmigrasi sehingga bidang tanah tersebut dialokasikan ke bidang tanah yang lain di desa yang sama. Desa Teluk Batang Selatan 170 bidang tanah masuk kedalam kawasan gambut, sehingga bidang tanah tersebut dialokasikan ke bidang tanah yang lain di Desa Teluk Batang Selatan 99 bidang tanah dan di Desa Gunung Sembilan 71 bidang tanah.



- b. Kantor pertanahan melakukan sosialisasi bagi masyarakat terkait PTSL bersama dengan pemerintah desa dan pemerintah kecamatan;
- c. Penambahan jumlah Sumber Daya Manusia ASN dan P3K.

**D. Saran**

- 1. Kepala Pemerintah Desa Benawai Agung untuk membantu menyiapkan materai;
- 2. Kepala Kantor Pertanahan untuk merekrut lulusan D1 dan D4 Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;
- 3. Kepala Kantor Pertanahan meminta bantuan sarana dan prasana berupa alat ukur kepada Ditjen SP TA Kementerian ATR/BPN melalui Kantor Wilayah Provinsi Kalimantan Barat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andriawan, D., Guntur, I. G. N., & Wulansari, H. (2021). *Pemanfaatan Aplikasi SIAP Dalam Kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo*. *Tunas Agraria*, 4(1), 136–145. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.139>
- Ardani, M. N. (2019). *Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum*. *Gema Keadilan*, 6(3), 268–286. <https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembuatan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- FX Sumarja. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Universitas Bandar Lampung.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Bandung: djambatan
- Moleong, L. J. (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif eds. Revisi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset
- Santoso Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. KENCANA. [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=pendaftaran+dan+peralihan+hak+atas+tanah&ots=OJBhR8EQxx&sig=oXbtXQxhWKzL-9KlKdXwoouPPK0&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Urip Santoso%2C 2011 &f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=pendaftaran+dan+peralihan+hak+atas+tanah&ots=OJBhR8EQxx&sig=oXbtXQxhWKzL-9KlKdXwoouPPK0&redir_esc=y#v=onepage&q=Urip Santoso%2C 2011 &f=false)
- Setyorini, D. (2021). *Tinjauan yuridis terhadap pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Sragen*. SKRIPSI-2020.
- Sibuea, H. Y. P. (2011). *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*. *Negara Hukum*, 2(2), 287–306.
- Sugiyono, D. (2010). *Memahami penelitian kualitatif*. Bandung: cv. Alfabeta \_\_\_\_\_, 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: cv. Alfabeta.
- Tribun Mirna. (2023). *Jadi Salah Satu Yang Tercepat, Kantah Kayong Utara Selesaikan 425 Bidang Sertifikasi Tanah*. Ferlianus Tedi Yahya. <https://pontianak.tribunnews.com/2023/09/25/jadi-salah-satu-yang-tercepat-kantah-kayong-utara-selesaikan-425-bidang-sertifikasi-tanah>
- Ulfatih Hernita. (2020). *Implementasi Tabungan Baitullah Ib Hasanah Dan Variasi Akad Pada Pt. Bni Syariah Kantor Cabang Pekanbaru*. In *Skripsi* (Issue 201310200311137).
- Wajojo, B. A. A. (2018). *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten*

*Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur.*