

**MEKANISME DAN PROBLEMATIKA PELAKSANAAN
PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MOJOKERTO**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

WANODYA SOSETYANINGRAD

NIT. 21303941

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

2025

ABSTRACT

Through the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 6 of 2018, the government launched a program called the Complete Systematic Land Registration (PTSL), in which land registration is carried out simultaneously in a designated village or sub-district area. This program is a national priority that aims to ensure that all land in Indonesia is fully registered and certified by 2025. One of the acceleration strategies for land registration is the concept of Integrated PTSL, as outlined in the Technical Guidelines of PTSL Number 3/Juknis-HK.02/III/2023. One of the land offices implementing this concept is the Land Office of Mojokerto Regency. However, in practice, the implementation of the PTSL program does not always run smoothly. There are often challenges encountered in the field, both from internal factors within the land office and external factors from the community. Therefore, this study seeks to identify the implementation stages, the obstacles encountered, and the solutions provided by the Land Office of Mojokerto Regency.

This study uses a qualitative method with a descriptive approach. The qualitative method is a social research method that collects and analyzes verbal and written data. Researchers may gather information through interviews, field notes, surveys, photographs, personal documents, and records. Meanwhile, descriptive research is a type of research that aims to describe an object or topic in-depth and in detail. The data used in this study consist of primary data (direct interviews with PTSL implementers from both the Land Office of Mojokerto Regency and the village committee) and secondary data (documents and outputs of PTSL).

The results of this research indicate that the implementation of PTSL at the Land Office of Mojokerto Regency in 2024 has referred to the established technical guidelines, namely Technical Guidelines for Complete Systematic Land Registration Number 3/Juknis-HK.02/III/2023. In its implementation, several obstacles were identified and categorized into three types: technical, human resources, and social participation. Technical obstacles refer to issues related to facilities and infrastructure, data quality, task distribution, and errors during certificate data collection and distribution. Human resource obstacles arise from the limited number and capacity of personnel involved in implementing PTSL. Social participation obstacles occur when individuals or groups are hindered from participating in PTSL activities, either due to socio-political pressure or external village-level conflicts. This study also discusses the solutions to these three categories of obstacles, including both those that have been implemented and those recommended to the Land Office of Mojokerto Regency.

Keywords: Land Registration, PTSL, Obstacles

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
<i>ABSTRACT</i>.....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Kajian Literatur	5
B. Kerangka Teoritis.....	10
C. Kerangka Pemikiran.....	15
BAB III METODE PENELITIAN.....	16
A. Format Penelitian	16
B. Lokasi atau Obyek Penelitian	16
C. Informan atau Narasumber	17
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel.....	17
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	18
F. Analisis Data	21
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	22
A. Kabupaten Mojokerto	22
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto	24
C. Lokasi Penelitian Desa Banjaragung dan Desa Kutorejo	26
BAB V PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP	30
A. Tahapan Perencanaan.....	31
B. Tahapan Penetapan Lokasi	32

C. Tahapan Persiapan	35
D. Tahapan Pembentukan Dan Penetapan Panitia	36
E. Tahapan Penyuluhan	38
F. Pengumpulan Data Fisik	40
G. Tahapan Pengumpulan Data Yuridis	45
H. Tahapan Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak.....	46
I. Tahapan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Serta Pengesahannya	46
J. Tahapan Penyelesaian Kegiatan PTSL	46
K. Tahapan Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak.....	47
L. Tahapan Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat.....	47
M. Tahapan Penyerahan Sertipikat.....	47
BAB VI HAMBATAN DAN SOLUSI	49
A. Teknis.....	49
B. Sumber Daya Manusia	55
C. Partisipasi Sosial	56
BAB VII PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia, sebagai negara agraris tanah merupakan faktor utama baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman (Ningrum & Hartono, 2020). Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk maka kebutuhan akan tanah juga meningkat, berbanding terbalik dengan persediaan tanah yang relatif terbatas (Rachma, 2019). Hal ini tidak jarang menimbulkan berbagai konflik pertanahan dimasyarakat. Lahirnya konflik-konflik pertanahan ini pada dasarnya diakibatkan karena lemahnya bukti kepemilikan akan tanah serta kurangnya kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban administratif seperti melakukan pendaftaran hak atas tanah sehingga adanya kepastian hukum (Budiarsa *et al.*, 2024).

Pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam mengatasi permasalahan tersebut, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Satu tahun setelahnya, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian pada tahun 1997 peraturan tersebut dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Namun beberapa peraturan tersebut tetap belum dapat memberikan hasil yang memuaskan. Masih banyak wilayah yang belum melaksanakan pendaftaran tanah. Hal ini jika tidak segera diatasi, maka akan muncul berbagai konflik dan sengketa pertanahan.

Melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018, pemerintah memberikan inovasi penyelesaian terkait permasalahan tersebut. Pemerintah mengeluarkan sebuah program yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dimana proses pendaftaran tanah dilakukan secara serentak pada tanah yang belum terdaftar (Permadi, 2023). Dengan cara ini diharapkan dapat memberikan hasil yang lebih

besar dalam waktu yang relatif lebih singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilakukan secara serentak pada semua bidang tanah yang ada dalam suatu wilayah desa/kelurahan. Diharapkan dengan adanya pelaksanaan program ini dapat menjadi solusi terkait permasalahan pertanahan di seluruh wilayah Indonesia dan dapat membantu sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Devi, 2019).

Namun pada kenyataannya pelaksanaan program PTSL tidak selalu berjalan dengan baik. Seringkali dalam pelaksanaan di lapangan terjadi beberapa kendala baik dari internal maupun eksternal. Beberapa tantangan atau kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional dalam proses pelaksanaan program PTSL adalah terdapat beberapa desa yang enggan atau menolak untuk berpartisipasi. Selain itu, kesulitan dalam mencari pemohon karena masih banyak masyarakat yang belum mengetahui adanya program PTSL. Meskipun pihak Badan Pertanahan Nasional telah gencar dalam melakukan sosialisasi namun informasi tersebut tidak tersebar secara merata kepada masyarakat (Agung Parmono *et al.*, 2024).

Permasalahan lain ditemui di beberapa wilayah seperti pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu adanya tumpang tindih peraturan, kurangnya jumlah petugas ukur ASN, kendala pembiayaan, dan ketersediaan alat ukur yang terbatas (Mastur & Dewi, 2024). Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, terjadi sengketa, baik sengketa batas, sengketa kepemilikan, hingga sengketa waris. Permasalahan ini sebenarnya sudah bermasalah dari lama, namun ketika ada kegiatan PTSL permasalahan ini muncul kembali (Agung Parmono *et al.*, 2024). Selain itu, pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi adanya kegiatan pungutan liar (pungli) yang dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab yang membuat masyarakat semakin kesulitan dalam mengikuti program PTSL (Budiarsa *et al.*, 2024).

Hal serupa terjadi dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Mojokerto yang menghadapi beberapa kendala. Pada tahun 2020, target PTSL Kabupaten Mojokerto mencapai 17.000 sertifikat, namun hanya 10.000 sertifikat yang dapat diselesaikan (Agustin *et al.*, 2023). Pada tahun 2021, Desa Kalipuro Kecamatan Pungging mengalami permasalahan yang sama. Minimnya kegiatan sosialisasi menyebabkan masyarakat tidak mengetahui adanya program tersebut sehingga mengakibatkan target sertifikat tanah tidak terpenuhi (Sholikhudin, 2021).

Menurut Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto Nomor: 223/SK-35.16/X/2024 tentang Perubahan Kedua Penetapan Lokasi PTSL Tahun

Anggaran 2024, Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto menargetkan PTSL mencapai 11.566 Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) di 46 desa. Adapun dalam pelaksanaannya masih ditemukan permasalahan dan hambatan. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan program PTSL di Kabupaten Mojokerto belum berjalan optimal. Maka perlu dilakukan identifikasi lebih dalam mengenai kesesuaian pelaksanaan PTSL di Kabupaten Mojokerto dengan juknis terkait untuk dapat melihat kenyataan dan hambatan yang terjadi di lapangan, serta solusi yang diberikan dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengidentifikasi permasalahan tersebut dengan mengambil judul **“Mekanisme dan Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2024 di Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto?
2. Bagaimana hambatan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2024?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Mengidentifikasi pelaksanaan program PTSL tahun 2024 di Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto.
 - b. Mengidentifikasi hambatan yang terjadi dan solusi yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto dalam pelaksanaan program PTSL tahun 2024.
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur akademis dan menjadi referensi ilmiah terkait pelaksanaan PTSL, khususnya dalam konteks pengelolaan dan administrasi pertanahan.
 - b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi pelaksanaan program PTSL dan program berikutnya bagi para pejabat dalam penentuan keputusan, dan menjadi referensi terhadap hambatan yang

dihadapi dalam pelaksanaan program PTSL berikutnya. Serta memberikan wawasan dan pemahaman terkait pelaksanaan PTSL kepada masyarakat umum, sehingga dapat ikut berpartisipasi aktif dalam program PTSL selanjutnya.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto Tahun 2024 telah mengacu pada juknis yang telah ditetapkan yaitu Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 3/Juknis-HK.02 /III/2023.
2. Hambatan yang dihadapi dibagi menjadi tiga kategori yaitu secara teknis, sumber daya masyarakat dan partisipasi sosial.
 - a. Teknis, kurangnya koordinasi pihak BPN dan pihak desa, kurangnya pemahaman panitia desa terkait mekanisme PTSL, permasalahan tanda batas, pemilik bidang tanah berada diluar kota, dan pembagian sertipikat yang kurang kondusif. Sehingga perlu adanya perencanaan dan persiapan yang matang sebelum pelaksanaan PTSL baik terkait koordinasi dan pelatihan khusus kepada pihak panitia desa, hingga edukasi ke masyarakat.
 - b. Sumber Daya Manusia, desa menolak untuk berpartisipasi dalam PTSL karena kekurangan sumber daya manusia. Sehingga perlu adanya upaya kerja sama dengan tenaga muda desa atau relawan lokal, serta pelatihan khusus kepada pihak panitia desa.
 - c. Partisipasi Sosial, kurangnya kesadaran perangkat desa terkait sertipikat tanah, ketidakjujuran masyarakat hingga permasalahan internal dan eksternal desa. Sehingga perlu adanya peningkatan kualitas pengawasan dan verifikasi bidang tanah, serta edukasi berkelanjutan ke masyarakat serta penyediaan sarana informasi yang jelas dan akurat sebagai bahan acuan masyarakat umum.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto perlu melakukan sosialisasi dan pemberian edukasi ke masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah. Kegiatan ini baik dilaksanakan secara berkelanjutan untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto perlu melakukan pelatihan khusus kepada panitia desa, khususnya untuk desa yang baru pertama kali berpartisipasi

dalam kegiatan PTSL. Harapannya panitia sudah memahami proses dan alur kerja PTSL sebelum turun ke masyarakat.

3. Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto perlu menyediakan sarana informasi yang jelas dan akurat berupa konten informatif disosial media terkait pelaksanaan PTSL sehingga membangun kepercayaan publik, meningkatkan partisipasi masyarakat, dan mendukung transparansi dalam penyelenggaraan kegiatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Z. (2021) Metode Penelitian Kualitatif.
- Afrizal (2014) 'Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu', *Jakarta: Rajagrafindo Persada*
- Agung Parmono *Et Al.* (2024) 'Implementasi Program Ptsl Sebagai Solusi Efektif Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Jember', *Journal Of Indonesian Social Society (Jiss)* [Preprint].
- Agustin, D.V. *Et Al.* (2023) 'Implementasi Kebijakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kabupaten Mojokerto'.
- Anto, R.P. *Et Al.* (2024) Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Penerapannya.
- Bagus, L. (1996) 'Kamus Filsafat'.
- Baswir, R.R. (2005) 'Desentralisasi Dan Pemerintahan Daerah: Antara Mitos Dan Realitas'. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Badan Pusat Statistik. (2024) 'Kabupaten Mojokerto Dalam Angka 2024'.
- Badan Pusat Statistik. (2024) 'Kecamatan Kutorejo Dalam Angka 2024'.
- Badan Pusat Statistik (2024) 'Kecamatan Puri Dalam Angka 2024'.
- Budiarsa, F. *Et Al.* (2024) 'Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Kota Bekasi'.
- Devi, R.S. (2019) 'Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan'.
- Hanum, L. *Et Al.* (2023) Metode Penelitian Pendidikan (Teori Dan Aplikasi Penelitian Di Bidang Pendidikan).
- Lubis, M.S. (2001) 'Manajemen Administrasi Pembangunan'. Jakarta: Lp3es.
- Maharani, P.I. *Et Al.* (2025) 'Kendala Serta Solusi Efektif Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Era Digital'.
- Mastur And Dewi, E.A. (2024) 'Peran Kantor Pertanahan Dalam Memberikan Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kota Semarang'.
- Muhammad, Y.F.W. *Et Al.* (2022) 'Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl)'.
- Muhith, A. (2018) 'Problematisasi Pembelajaran Tematik Terpadu Di Min Iii Bondowoso', *Indonesian Journal Of Islamic Teaching* [Preprint].
- Ningrum, P.B. And Hartono, K. (2020) 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang'.

- Parapat, J.D. And Kurniawan, B. (2021) 'Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah Di Provinsi Jawa Timur', *Publika* [Preprint].
- Permadi, I. (2023) 'Problematisa Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Pendaftaran Tanah Yang Berkepastian Hukum', *Justisi* [Preprint].
- Rachma, Y. (2019) 'Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran'.
- Saleh, S. (2017) 'Analisis Data Kualitatif'.
- Santoso, U. (2017) Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Paper Knowledge . *Toward a Media History of Documents*.
- Sedarmayanti (2001) 'Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja'. Bandung: Mandar Maju.
- Sholikhudin, M. (2021) 'Efektivitas Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)'.
- Siregar, R.W. *et al.* (2023) 'Upaya Meningkatkan Mutu Manajemen Melalui Mekanisme Penetapan Pembiayaan Pendidikan Di Mts Se Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batu Bara'.
- Soekanto, S. (2008) 'Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum'. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soetomo (2011) 'Pemberdayaan Masyarakat: Membangun Masyarakat Madani'. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Suharso, D. and Retnoningsih, D.A. (2011) 'Kamus Besar Bahasa Indonesia'.
- Suharto, B. and Supadno, S. (2023) 'Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)', *The Indonesian Journal of Public Administration (IIPA)* [Preprint].
- Sulastini (2024) 'Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mewujudkan Tertib Hukum Administrasi Pertanahan di Desa Kabuaran, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang'.
- Wiryanto, B.T. (2019) 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berbasis Partisipasi Masyarakat (PTSL+PM) (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas)'.

Dasar Hukum

1. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018
2. Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 3/Juknis-HK.02 /III/2023
3. Permen 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
4. Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor: 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.