

SKRIPSI
PENDAFTARAN TANAH KOTA LENGKAP (PTKL) PADA KANTOR
PERTANAHAN KOTA TANGERANG

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Tahun
Akademik 2024/2025



Disusun Oleh
ATIKA CAHYA GHIANI
NIT. 21303628

Dosen Pembimbing 1: Tanjung Nugroho, ST., M., Si
Dosen Pembimbing 2: Dr. Eko Suharto, S.T., M.Si

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN
NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
TAHUN 2024/2025

ABSTRAK

The Complete Urban Land Registration (PTKL) program is a strategic policy initiated by the Indonesian government to enhance legal certainty over land ownership rights, particularly in urban areas. In Tangerang City, the implementation of PTKL has shown significant progress; however, it still faces various challenges, such as incomplete spatial and juridical data, limited human resources, and administrative and technical obstacles.

This study aims to: (1) identify how the Land Office implements the Complete Urban Land Registration in Tangerang City; (2) identify the challenges faced during the implementation process; and (3) examine the efforts made by the Tangerang City Land Office to realize the objectives of PTKL. This research uses a descriptive method with a qualitative approach, collecting data through in-depth interviews with Land Office staff, community surveys, and relevant document and policy reviews.

The results show that PTKL implementation in Tangerang City involves stages such as data inventory, textual and spatial validation, mapping using drone technology, and data integration into the Land Office's computerized system (KKP). Key challenges include limited infrastructure, low public awareness of the importance of land registration, and suboptimal cross-sectoral coordination. To address these issues, the Land Office has taken various measures, including forming a special implementation team, enhancing human resource quality, utilizing digital technology, and increasing public outreach. The success of PTKL in Tangerang City was marked by its official declaration as a "Complete City" by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency in 2024, although further validation efforts remain essential to strengthen land data governance.

Keywords: Complete Urban Land Registration, PTKL, Tangerang City, Data Validation, Legal Certainty

DAFTAR ISI

MOTTO.....	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Kerangka Teoritis	9
B. Kerangka Pemikiran	20
C. Pertanyaan Penelitian	24
D. Kajian Terdahulu	25
BAB II METODE PENELITIAN	31
A. Format Penelitian.....	31
B. Lokasi Penelitian	31
C. Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	32
D. Informan Penelitian	37
E. Teknik Analisis Data.....	40
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	42
A. Gambaran Umum Kota Tangerang.....	42
B. Profil Kantor Pertanahan Kota Tangerang.....	43
BAB V IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH KOTA LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG	45
A. Alur pelaksanaan PTKL.....	53
B. Alur Peningkatan Kualitas Data	57
BAB VI KENDALA DAN UPAYA PENYELESAIAN PENDAFTARAN TANAH KOTA	

LENGKAP	75
A. Kendala yang dihadapi dalam Pendaftaran Tanah Kota Lengkap	75
B. Upaya penyelesaian kendala Program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kota Tangerang	77
BAB VII PENUTUP.....	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	86

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah juga terus bertambah karena setiap individu memerlukan lahan untuk tempat tinggal dan keberlangsungan hidupnya. Dalam perkembangannya, pandangan masyarakat terhadap tanah mengalami perubahan. Jika dulu tanah hanya dianggap sebagai sarana untuk aktivitas pertanian, kini tanah dipandang sebagai aset strategis yang memiliki nilai jangka panjang serta menjadi kebutuhan utama. Konstitusi Indonesia mengatur bahwa tanah dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Selain itu, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 juga mengatur hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu maupun badan hukum, dengan tetap berlandaskan pada hak penguasaan negara. Sebagai kebutuhan dasar, tanah memiliki peran fundamental dalam kehidupan manusia karena merupakan peran utama yang mendukung tercapainya kesejahteraan masyarakat (Rejekiingsih, 2016).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 merupakan upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Kepastian hukum ini mencakup kejelasan mengenai subjek hak (pemilik tanah atau badan hukum), objek hak (letak, batas, dan luas tanah), serta jenis hak yang melekat pada tanah tersebut. Melalui pendaftaran tanah, pemilik akan memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga hak atas tanahnya dapat dijamin, termasuk dalam kegiatan jual beli atau transaksi lainnya. Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dalam dua tahap utama, yaitu pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan melalui dua metode, yaitu pendaftaran tanah sistematis dan sporadik. Pendaftaran sistematis dilakukan secara serentak oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dengan mengacu pada rencana kerja jangka panjang dan tahunan, serta dilaksanakan di wilayah yang telah ditentukan. Sementara itu, pendaftaran sporadik dilakukan berdasarkan permohonan individu pemilik tanah yang belum terdaftar (Sibuea dkk, 2016).

Menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya strategis untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mengurangi potensi sengketa pertanahan. Informasi lebih lanjut mengenai PTSL dapat ditemukan dalam Petunjuk Teknis PTSL 2023 yang diterbitkan oleh ATR/BPN.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia dihadapkan pada berbagai permasalahan yang menghambat efektivitasnya, sehingga mendorong perlunya implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Salah satu permasalahan utama adalah rendahnya partisipasi masyarakat dalam program PTSL. Hal ini seringkali disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat mengenai manfaat pendaftaran tanah dan prosedur yang harus diikuti. Sebagai contoh, banyak masyarakat yang tidak mengetahui cara mensertifikatkan tanahnya dan minim pemahaman terkait konsep penyelenggaraan aktivitas pendaftaran tanah oleh pemerintah (Woliyono dkk 2024).

Menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Permasalahan yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang terkait dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) cukup kompleks. Salah satu masalah utama adalah terbatasnya sumber daya manusia dan sarana yang ada, yang memengaruhi kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah. Selain itu, kendala terkait dengan kualitas data juga menjadi masalah signifikan, di mana data yang ada seringkali belum terintegrasi dengan baik dan memerlukan pembaruan yang berkelanjutan. Masalah lainnya adalah mengenai administrasi tanah yang belum sepenuhnya terdata dengan rapi, mengakibatkan kesulitan dalam proses verifikasi dan validasi data, yang tentunya memperlambat proses PTKL. Terkadang, adanya tumpang tindih atau klaim ganda atas tanah juga menjadi hambatan dalam penyelesaian pendaftaran. Selain itu, kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah yang sistematis dan lengkap masih rendah, yang menyebabkan rendahnya partisipasi masyarakat dalam program ini. Hal ini juga dipengaruhi oleh akses yang terbatas dan pemahaman mengenai manfaat jangka panjang dari program tersebut.

Dalam program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) di Kota Tangerang pemerintah berupaya memetakan dan mendaftarkan seluruh bidang tanah secara sistematis untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mencegah konflik di masa mendatang. Koordinator Substansi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Petanahan Kota Tangerang, Asep Erwin, menyatakan bahwa program ini bertujuan agar pemasangan patok tidak menimbulkan sengketa batas tanah. Apabila warga ingin melakukan permohonan pengukuran bidang tanah ke Kantor Pertanahan, maka cukup melanjutkan ke tingkat Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT), yang dilakukan secara kolektif di setiap kelurahan (Rohman, 2024).

Selain itu, program ini juga bertujuan untuk mempermudah proses sertifikasi tanah bagi masyarakat. Melalui pemetaan yang akurat, termasuk penggunaan teknologi drone, proses identifikasi dan pengukuran lahan menjadi lebih efisien. Hal ini diharapkan dapat mempercepat penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah (SHAT) dan meningkatkan jumlah bidang tanah yang bersertifikat di Kota Tangerang. Pemetaan menggunakan drone telah terbukti mempercepat pengumpulan data fisik melalui pemetaan fotogrametris, memungkinkan semua bidang tanah dipetakan secara rinci menggunakan peta foto udara (Purnama, 2023).

Untuk mengatasi tantangan tersebut, diperlukan inovasi dalam metode pendaftaran tanah, seperti pemanfaatan teknologi pemetaan digital, penggunaan citra satelit, serta kolaborasi dengan pemerintah daerah dan masyarakat setempat. Langkah-langkah ini diharapkan dapat meningkatkan efektivitas program PTSL, mempercepat proses pendaftaran, serta memastikan seluruh bidang tanah di Indonesia terdokumentasi dengan baik (Suharto, 2023).

Pada permasalahan PTKL keterbatasan sumber daya manusia (SDM) dan sarana prasarana yang tidak memadai. Keterbatasan jumlah dan kompetensi petugas yang terlibat dalam proses pendaftaran tanah dapat mempengaruhi kualitas dan kecepatan layanan. Selain itu, kurangnya fasilitas pendukung, seperti peralatan pengukuran dan teknologi informasi, dapat menghambat efisiensi proses pendaftaran tanah. Permasalahan legal dan administratif juga menjadi kendala dalam pelaksanaan PTSL. Selain itu, prosedur administratif yang kompleks dapat menjadi hambatan bagi masyarakat (Mujiburohman, 2018). Meningkatkan koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, dan lembaga swasta lainnya untuk mempercepat proses dan mengatasi hambatan legal maupun administratif. Sinergi antara berbagai pihak ini sangat penting untuk menyelesaikan masalah yang ada di

lapangan, baik yang terkait dengan legalitas maupun administrasi.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah menginisiasi program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap. Program ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh bidang tanah di suatu wilayah terdaftar secara menyeluruh, memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, serta mendukung perencanaan tata ruang kota yang lebih tertata. Dengan demikian, program ini diharapkan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat, mengatasi keterbatasan SDM dan sarana prasarana, serta menyederhanakan prosedur administratif dalam pendaftaran tanah (Harianto, 2024).

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program yang diselenggarakan oleh pemerintah Indonesia untuk meningkatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah dan mengurangi sengketa tanah. Program ini melibatkan pengukuran, pemetaan, dan pendataan tanah secara komprehensif, serta penerbitan sertifikat tanah kepada pemilik yang sah. Dengan adanya PTSL, diharapkan transparansi dan akurasi data kepemilikan tanah dapat terjamin, sehingga mendukung pembangunan perkotaan yang lebih tertata dan aman.

Tujuan utama dari Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) adalah untuk memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, mengurangi sengketa tanah, dan mendukung pembangunan yang tertata serta berkelanjutan. PTSL melibatkan pengukuran, pemetaan, dan pendataan tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia, sementara PTKL fokus pada kawasan perkotaan. Kedua program ini diharapkan dapat meningkatkan akurasi dan transparansi data kepemilikan tanah, serta memanfaatkan teknologi informasi untuk efisiensi pendaftaran tanah (Wahyono dkk, 2017).

Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) adalah program yang dimulai oleh pemerintah Indonesia untuk meningkatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah dan mengurangi sengketa tanah di perkotaan. Program ini melibatkan pengukuran, pemetaan, dan pendataan tanah secara komprehensif, serta penerbitan sertifikat tanah kepada pemilik yang sah. Dengan adanya PTKL, diharapkan transparansi dan akurasi data kepemilikan tanah dapat terjamin, sehingga mendukung pembangunan perkotaan yang lebih tertata dan aman (Prasetyo, 2023).

Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) menghadapi beberapa masalah yang dapat menghambat pelaksanaannya. Salah satu masalah utama adalah kurangnya

koordinasi antara instansi terkait, Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi juga menjadi kendala dalam proses pengukuran, pemetaan, dan pendataan tanah. Masalah lain yang sering muncul adalah resistensi dari masyarakat yang enggan mendaftarkan tanah mereka karena kurangnya pemahaman tentang manfaat PTKL dan kekhawatiran akan biaya yang harus dikeluarkan. Hal ini menunjukkan pentingnya sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat untuk meningkatkan partisipasi dalam program PTKL (Ayu, 2019).

Berdasarkan data jumlah bidang pada tahun 2024 dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang, total bidang tanah di wilayah tersebut mencapai 439.299 bidang. Dari jumlah tersebut, sebanyak 426.824 bidang atau sekitar 97,16% telah terdaftar secara resmi, sementara sisanya, sekitar 12.475 bidang atau 2,84%, masih belum terdaftar. Selain itu, sebanyak

385.309 bidang atau 87,71% dari total bidang tanah telah terpetakan secara spasial. Upaya validasi terhadap bidang tanah yang belum dipetakan atau masih menggunakan sertifikat lama juga telah dilakukan, dengan 25.102 bidang dari total 37.000 bidang berhasil divalidasi. Hal ini menunjukkan komitmen Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam mempercepat proses pendaftaran tanah guna mencapai status "Kota Lengkap" (Sumber: Kantor Pertanahan Kota Tangerang, 2025 Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh bidang tanah di wilayah tersebut terdaftar dan memiliki sertifikat. Melalui program ini, pemerintah berusaha memberikan kepastian hukum dan meningkatkan nilai ekonomi tanah bagi masyarakat. Pemerintah Kota Tangerang juga aktif berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat yang terus meningkat akan program PTSL (Sumber: Kantor Pertanahan Kota Tangerang, 2025).

Hingga awal tahun 2025, Kantor Pertanahan Kota Tangerang telah mencapai kemajuan signifikan dalam program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL). Pada 30 Mei 2024, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Agus Harimurti Yudhoyono (AHY), secara resmi mendeklarasikan Kota Tangerang sebagai salah satu dari 14 "Kota Lengkap" di Indonesia. Deklarasi ini berlangsung secara langsung di Hotel Novotel Tangerang dan menandakan bahwa seluruh bidang tanah di wilayah tersebut telah terpetakan dan terdaftar secara resmi (Sumber: Kementerian ATR/BPN, 2024).

Deklarasi "Kota Lengkap" ini merupakan bagian dari upaya Kementerian

ATR/BPN untuk mencapai target 104 Kabupaten/Kota Lengkap di Indonesia pada tahun 2024. Dengan status ini, Kota Tangerang diharapkan dapat meminimalisir sengketa dan konflik pertanahan, mempersempit ruang gerak mafia tanah, serta mempermudah pemerintah daerah dalam melakukan penataan wilayah karena seluruh bidang tanah telah terdata dan terdaftar (Sumber: Kementerian ATR/BPN, 2024).

Penjabat (Pj) Wali Kota Tangerang, Dr. Nurdin, menyambut baik deklarasi ini dan berkomitmen untuk terus menjaga serta meningkatkan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan dan tata ruang. Ia menyatakan bahwa pencapaian ini menjadi motivasi untuk memberikan pelayanan yang lebih baik lagi kepada masyarakat. Dengan deklarasi ini, Kota Tangerang menjadi contoh bagi daerah lain dalam mewujudkan kepastian hukum atas tanah dan mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan (Sumber: Pemerintah Kota Tangerang, 2024).

Pada awal Februari 2024, Kantor Pertanahan Kota Tangerang melanjutkan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) sebagai bagian dari upaya percepatan reforma agraria dan digitalisasi layanan pertanahan. Meskipun tidak ditemukan dokumentasi spesifik mengenai kegiatan pada bulan tersebut, informasi dari Januari 2025 menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Tangerang telah menyerahkan 1.000 sertifikat elektronik kepada masyarakat, termasuk 100 bidang di Kelurahan Cipondoh Indah dan 200 bidang di Kelurahan Kenanga. Program ini bertujuan untuk mendata dan mendaftarkan bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, serta meningkatkan kualitas data pertanahan melalui sistem elektronik. Langkah ini diharapkan dapat mempermudah proses administrasi tanah dan memberikan keamanan yang lebih baik bagi pemilik tanah di era digital (Sumber: Kantor Pertanahan Kota Tangerang, 2025).

Surat Edaran Nomor B/UK.03.01/84-300/III/2023 Tanggal 24 Maret 2023, yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), berisi panduan mengenai tata cara mewujudkan Kabupaten/Kota Lengkap atau Desa/Kelurahan Lengkap secara spasial. Tujuan utama dari surat edaran ini adalah untuk memastikan bahwa seluruh bidang tanah di suatu wilayah terpetakan dengan lengkap dan akurat, baik secara spasial maupun yuridis, guna memberikan kepastian hukum dan meminimalkan potensi sengketa pertanahan. Dengan mengikuti pedoman dalam surat edaran ini, diharapkan setiap Kabupaten/Kota atau Desa/Kelurahan dapat mencapai status lengkap secara spasial, sehingga seluruh bidang tanah terpetakan dan memiliki data yuridis yang valid. Hal ini akan mendukung proses digitalisasi administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan data diatas terdapat kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah kota lengkap (PTKL):

1. Bagaimana implementasi Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Tangerang tahun 2020-2024?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam Pendaftaran Tanah Kota Lengkap?
3. Bagaimana upaya penyelesaian kendala Program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kota Tangerang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kota Tangerang.
2. Untuk mengetahui bagaimana kendala yang dihadapi dalam Pendaftaran Tanah Kota Lengkap
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam mewujudkan Pendaftaran Tanah Kota Lengkap.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat membantu serta mempercepat terwujudnya Pendaftaran Tanah Kota Lengkap sesuai dengan kebijakan nasional.

1. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menjadi acuan dalam melakukan studi lebih lanjut terkait permasalahan dan solusi dalam proses pendaftaran tanah. Melalui penelitian ini, peneliti dapat mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap serta dampaknya terhadap masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi dasar dalam pengembangan metode atau pendekatan baru yang lebih efektif dalam mempercepat proses legalisasi tanah di Indonesia.
2. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai efektivitas program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kota Tangerang. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan pertanahan yang lebih efektif dan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya kepastian hukum atas hak tanah mereka. Dengan adanya informasi yang lebih jelas mengenai kendala serta solusi dalam pelaksanaan program ini, pemerintah dapat mengoptimalkan strategi implementasi di daerah lain.
3. Bagi STPN, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang pertanahan dan hukum agraria. Dengan adanya penelitian ini, mahasiswa, akademisi, dan peneliti di bidang terkait dapat memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai upaya serta proses Pendaftaran Tanah Kota Lengkap di Kota Tangerang. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan kebijakan pertanahan di Indonesia.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) di Kota Tangerang telah berjalan dengan baik dan berhasil mencapai hasil yang signifikan. Keberhasilan ini diukur melalui sejumlah indikator, antara lain tingginya persentase bidang tanah yang telah terdaftar dan memiliki sertifikat. Kota Tangerang telah berhasil mendaftarkan sebagian besar bidang tanahnya, mencapai lebih dari 97% terdaftar dan terpetakan dengan baik. Selain itu, validasi dan pemetaan data baik fisik maupun yuridis telah dilakukan dengan akurat, mendukung penyelesaian sengketa dan mempercepat proses sertifikasi. Waktu pelaksanaan juga berhasil sesuai dengan target yang ditetapkan, dengan peningkatan partisipasi masyarakat yang aktif mengikuti proses pengukuran dan pendaftaran. Keberhasilan ini juga didorong oleh ketersediaan infrastruktur dan teknologi yang memadai, seperti penggunaan sistem digital dan alat pengukuran yang akurat. Puncak dari pencapaian ini adalah deklarasi resmi Kota Tangerang sebagai "Kota Lengkap" pada 30 Mei 2024, yang menandakan bahwa seluruh bidang tanah di wilayah tersebut telah terdaftar, terpetakan, dan memiliki kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa PTKL di Kota Tangerang telah berhasil mewujudkan administrasi pertanahan yang lebih tertib, efisien, dan transparan.
2. Program ini menghadapi berbagai kendala, baik dari sisi teknis, administratif, yuridis, maupun partisipasi masyarakat. Kendala utama meliputi tidak lengkapnya dokumen, tumpang tindih batas tanah, serta keterbatasan SDM dan teknologi. Tabel ini menggambarkan beberapa kendala utama yang dihadapi dalam pelaksanaan PTKL, serta upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi masing-masing masalah tersebut guna mempercepat proses pendaftaran dan sertifikasi tanah.

Jenis Kendala	Deskripsi	Dampak	Solusi Penyelesaian
Tidak Lengkapnya Dokumen	Banyak masyarakat yang tidak memiliki dokumen lengkap seperti akta jual beli atau surat waris yang sah	Proses verifikasi dan validasi data menjadi terhambat, beberapa bidang tidak dapat diproses	Edukasi intensif kepada masyarakat, pendampingan di tingkat kelurahan, serta pemberian format surat pernyataan untuk kasus waris informal
Tumpang Tindih Batas Tanah	Ketidaksesuaian atau sengketa batas tanah antara pemilik yang menyebabkan ketidakjelasan lokasi	Proses pengukuran menjadi tertunda, dan beberapa bidang tanah sulit disertifikasi	Penyelesaian sengketa melalui mediasi di tingkat kelurahan, penggunaan teknologi pemetaan untuk verifikasi batas tanah
Keterbatasan SDM	Jumlah petugas teknis yang terbatas, terutama dalam hal pengukuran dan verifikasi	Keterlambatan dalam proses pendaftaran, serta risiko kesalahan input data	Penambahan jumlah petugas, pelibatan mahasiswa magang atau tenaga tambahan sementara, serta rotasi dan pelatihan intensif
Keterbatasan Teknologi	Peralatan pengukuran yang belum memadai dan keterbatasan sistem digital yang mendukung proses pendaftaran	Proses pemetaan dan pengumpulan data menjadi terhambat, data kurang akurat	Penambahan alat teknologi canggih seperti GNSS, perbaikan jaringan internet, dan integrasi sistem pemetaan digital yang lebih efisien

3. Upaya penyelesaian dalam Program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) dilakukan melalui berbagai pendekatan, yang melibatkan sosialisasi intensif, digitalisasi proses pendaftaran, kerja sama lintas lembaga, serta peningkatan kapasitas tim. Sosialisasi yang dilakukan berhasil melibatkan sebagian besar masyarakat, dengan tingkat partisipasi yang cukup tinggi, mencapai sekitar 80% di setiap kelurahan. Digitalisasi proses pendaftaran juga menunjukkan kemajuan signifikan, dengan sekitar 75% dokumen yang telah diproses secara digital, mempercepat administrasi pertanahan. Kerja sama lintas lembaga berjalan efektif, dengan 90% instansi terkait sudah terlibat aktif dalam mendukung kelancaran program. Selain itu, peningkatan kapasitas tim juga menjadi fokus utama, dengan 70% petugas sudah mengikuti pelatihan atau memperoleh keterampilan baru untuk menunjang pelaksanaan program. Pendekatan berbasis teknologi dan data, seperti penggunaan sistem KKP, drone untuk pemetaan, dan klasifikasi K1–K4, telah diterapkan secara efektif, dengan sekitar 80% bidang tanah di Kota Tangerang telah dipetakan menggunakan teknologi ini. Semua langkah ini menjadi kunci percepatan program PTKL, memastikan seluruh bidang tanah terdaftar, terpetakan, dan memiliki kepastian hukum yang jelas.

B. Saran

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Tangerang
Perlu memperluas pemanfaatan teknologi geospasial dan pengembangan sistem pengawasan internal agar menjaga kualitas data. Selain itu, penguatan SDM teknis menjadi prioritas.
2. Bagi Pemerintah Daerah dan ATR/BPN
Pemerintah daerah diharapkan dapat memperkuat dukungan terhadap pelaksanaan PTKL dengan menyediakan data administrasi wilayah yang akurat, memfasilitasi sosialisasi di tingkat kelurahan, serta menjalin koordinasi aktif dengan Kantor Pertanahan guna mempercepat penyelesaian sengketa dan pemetaan bidang tanah.
3. Bagi Masyarakat
Masyarakat diharapkan untuk berpartisipasi aktif dalam program PTKL dengan menyiapkan dokumen kepemilikan tanah secara lengkap, mengikuti proses pengukuran dan verifikasi, serta menjaga batas bidang tanah. Kesadaran dan keterlibatan masyarakat sangat penting untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum.
4. Bagi Peneliti Selanjutnya
Disarankan melakukan penelitian lanjutan terkait efektivitas digitalisas pelayanan pertanahan serta dampak ekonomi dari status Kota Lengkap terhadap nilai tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprilia, M. (2025, 23 Maret). Dalam Rangka Meningkatkan Kepastian Hukum dan Kesejahteraan Masyarakat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Telah Menyerahkan Sertipikat Hak Milik Kegiatan Pendaftaran Tanah Kota Lengkap (PTKL) Tahun 2024 secara Simbolis di 9 Kelurahan dan 3 Kecamatan. Tersedia pada: <https://kot-tangerang.atrbpn.go.id/berita/kepala-kantor-pertanahan-kota-tangerang-serahkan-sertipikat-ptkl-2024> (Diakses: 12 Maret 2025).
- Ayu, I. K. (2019). Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu. Vol. 31, Issue 3. Tersedia pada: <https://properti.kompas.com/read/2018/12/17/183000721/> (Diakses: 11 Maret 2025).
- Dewi, N. P. & Wisnaeni, F. (2023). Tingkat Keberhasilan terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Cirebon. Tersedia pada: <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/42375> (Diakses: 11 Maret 2025).
- Dimas, N. D., Buana, Z. R., Santoso, M. R. Y., & Fikri, M. A. H. (2024). Urgensi Pemanfaatan Teknologi Drone dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Guna Meningkatkan Efisiensi Pemetaan Lahan. Tersedia pada: <https://doi.org/10.61722/jmia.v1i6.2813> (Diakses: 11 Maret 2025).
- Dwianto, A., dkk. (2024). PTKL dan Digitalisasi Pertanahan Nasional. Jakarta: BPN Press.
- Fadli, A. (2021). PTKL Tingkatkan Kualitas Data Pertanahan di Kota Pontianak. Kompas.com. Tersedia pada: <https://www.kompas.com/properti/read/2021/11/01/180000821/> (Diakses: 11 Maret 2025).
- Fitriyanaanugrah. (2024, 23 Agustus). Penyuluhan Kegiatan Tanah Kota Lengkap (PTKL): Kolaborasi Antar Instansi untuk Pemetaan dan Pendaftaran Tanah. Tersedia pada: <https://jabarekspres.com/berita/2024/08/23/penyuluhan-kegiatan-tanah-kota-lengkap-ptkl-kolaborasi-antar-instansi-untuk-pemetaan-dan-pendaftaran-tanah/> (Diakses: 11 Maret 2025).
- Handono, A. B. (2020). Strategi Percepatan Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah di Kabupaten Karanganyar. Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
- Harianto, M. (2024, 30 Mei). Menteri ATR Deklarasikan 14 Kota Lengkap di Seluruh Indonesia. Tersedia pada: <https://www.antaraneews.com/berita/4128825/menteri-atr-deklarasikan-14-kota-lengkap-di-seluruh-indonesia> (Diakses: 11 Maret 2025).
- Harsono, B. (2005). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- Hernani. (2023). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Reforma Agraria di Indonesia. Tersedia pada: <https://indonesiakini.go.id/berita/9284684/ptsl-dan-reforma-agraria-upaya-pemerintah-menegakkan-keadilan-di-bidang-pertanahan> (Diakses: 9 Maret 2025).
- Hijau, N. (2024). Administrasi Pertanahan dan Penataan Kota. Bandung: Mandar Maju.
- Kastika, I. W. (2019). Percepatan Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kota Lengkap di Kota Denpasar. Kantor Pertanahan Kota Denpasar.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. (2018). Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. (2023). Petunjuk Teknis PTSL 2023. Tersedia pada: <https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/download/1117/JUKNISPTSL2023>
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. (2024). Peraturan Menteri ATR/BPN No. 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat. Tersedia pada:

- <https://peraturan.bpk.go.id/Details/280736/permen-atrkepala-bpn-no-14-tahun-2024> (Diakses: 11 Maret 2025).
- Kementerian ATR/BPN,(2020) *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan PTKL*, Jakarta. Tersedia pada : <https://www.atrbpn.go.id/ptsl>
- Moleong, L. J. (2014). *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1). Tersedia pada: <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article> (Diakses: 12 Maret 2025).
- Nabila, D. C. (2024). Peningkatan Kualitas Data Spasial Bidang Tanah Terdaftar pada Kegiatan PTKL di Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1. *Repository STPN*. Tersedia pada: <https://repository.stpn.ac.id/4047/1> (Diakses: 10 Maret 2025).
- Nugroho, A. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif: Panduan Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media.
- Nugroho, R. (2017). *Public Policy: Formulasi, Implementasi dan Evaluasi Kebijakan*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Prasetyo, R. A. (2023). Strategi dan Pelaksanaan Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah dalam Mewujudkan Kabupaten/Kota Lengkap. Tersedia pada: <https://repository.stpn.ac.id/4256/1> (Diakses: 10 Maret 2025).
- Prasetyo, R. A. (2024). Analisis Validitas Data Pertanahan dan Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah di Kota Surakarta. Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
- Purnama, A. (2023, 19 September). Terra Drone Indonesia Sukses Lakukan Pemetaan PTSL dengan Drone di Area Lebih dari 70.000 Ha. *VRITIMES*. Tersedia pada: <https://www.vritimes.com/id/articles/54dad2df-4bda-11ee-9870-0a58a9feac02/b3931499-84f6-11ee-9bde-0a58a9feac02> (Diakses: 10 Maret 2025).
- Purwita Sari, A. P. (2021). Pendaftaran Tanah dan Pembangunan Kota Lengkap di Kota Madiun. Kantor Pertanahan Kota Madiun.
- Rejekiingsih, T. (2016). Asas Fungsi Sosial Hak atas Tanah pada Negara Hukum. *Yustisia*, 5(2), 298–325. <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia/article/view/8744> (Diakses: 10 Maret 2025).
- Rohman, R. (2024, 7 Agustus). ATR/BPN Kota Tangerang: Program Penyuluhan PTKL Cegah Sengketa Batas Tanah. *Lampu Hijau*. <https://lampuhijau.id/atrbpn-kota-tangerang-program-penyuluhan-ptkl-cegah-sengketa-batas-tanah-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan/>
- Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/218> (Diakses: 11 Maret 2025).
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suharsimi, A. (2002). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suharto, B. (2023). Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. <http://journal.uta45jakarta.ac.id/index.php/admpublik/iex> (Diakses: 10 Maret 2025).
- Sulastini, S. (2024). Implementasi Program PTSL dalam Mewujudkan Tertib Hukum Administrasi Pertanahan di Desa Kabuaran. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(8), 941–956. <https://doi.org/10.5281/zenodo.11138302> (Diakses: 14 Maret 2025).
- Suryana. (2010). *Metodologi Penelitian: Model Praktik Penelitian Kuantitatif dan*

- Kualitatif. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, A. (2013). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Turaichan, A. N. (2022). *Strategi Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah dalam Program PTSL di Kabupaten Sukoharjo*. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
- Utara, T. U. (2018). *Tata Cara Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018*. Tersedia pada: <https://sumut.bpk.go.id/> (Diakses: 10 Maret 2025).
- Van Meter, D. & Van Horn, C. (1975). *The Policy Implementation Process*. Administration & Society.
- Wahyono, E. B., & Widodo, W. (2017). *Evaluasi Pelaksanaan PTSL di Provinsi Sumatera Utara*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN). Tersedia pada: <https://repository.stpn.ac.id/151/1> (Diakses: 14 Maret 2025).
- Woliyono, S. W., & Hidayat, B. (2024). *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Yogyakarta*. Tersedia pada: <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/31974> (Diakses: 14 Maret 2025).