

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH  
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM MEWUJUDKAN  
KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK DI WILAYAH  
KABUPATEN KENDAL**

**TESIS**



Oleh:

**AHMAD FAIZ AKBAR**

NIM : (21302200221)

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG  
SEMARANG**

**2024**

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH  
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM MEWUJUDKAN  
KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK DI WILAYAH  
KABUPATEN KENDAL**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG  
SEMARANG**

**2024**

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM  
PEMEGANG HAK DI WILAYAH KABUPATEN KENDAL**

**TESIS**

Oleh :

**AHMAD FAIZ AKBAR**

NIM : (21302200221)

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,



**Dr. H. Amin Purnawan, SH, MH**

NIDN: 0606126501

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH.**

NIDN : 0620046701

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM  
PEMEGANG HAK DI WILAYAH KABUPATEN KENDAL**

**TESIS**

Oleh :

**AHMAD FAIZ AKBAR**

NIM : (21302200221)

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 5 Desember 2024  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN: 0615087903

Anggota

Dr. H. Amin purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN: 0606126501

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN: 8905100020

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH.

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **AHMAD FAIZ AKBAR**

NIM. : 21302200221

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah Kabupaten Kendal” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 06 Desember 2024  
Yang Menyatakan



**AHMAD FAIZ AKBAR**  
21302200221

## PERNYATAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : **AHMAD FAIZ AKBAR**  
NIM. : 21302200221  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :  
**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM PEMEGANG HAK DI WILAYAH KABUPATEN KENDAL.**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 06 Desember 2024  
Yang Menyatakan



**AHMAD FAIZ AKBAR**  
2130220022

## HALAMAN MOTTO

“fa inna ma‘al-‘usri yusrâ, inna ma‘al-‘usri yusrâ”  
Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan,  
Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan

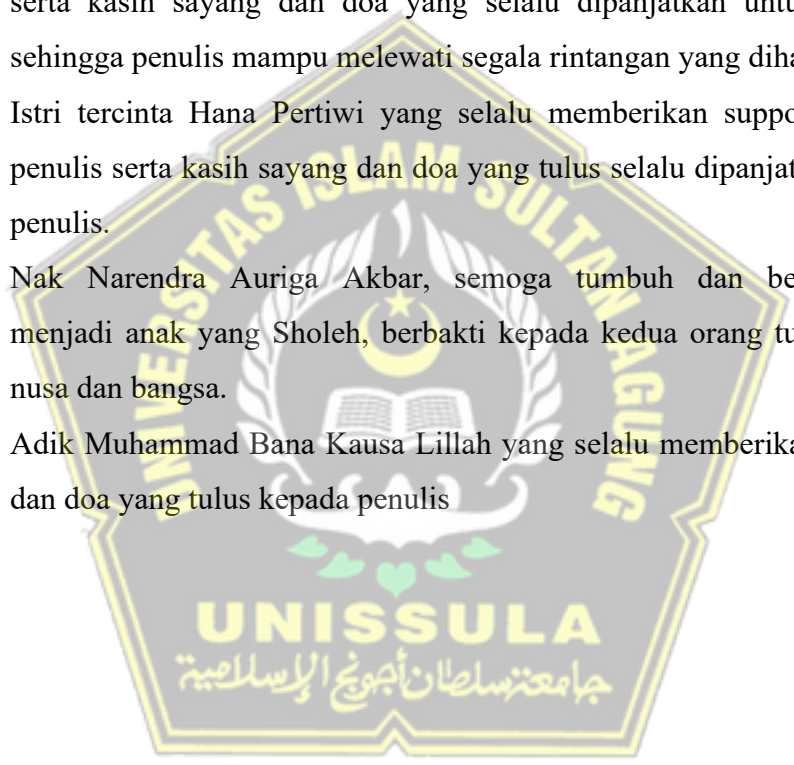


## HALAMAN PERSEMBAHAN

“Tesis ini penulis persembahkan kepada kedua orangtua, adik, istri dan anak tercinta yang senantiasa selalu memberikan support dari segala segi, semoga tetap mengudara”

Tesis ini penulis persembahkan untuk keluarga tercinta:

1. Bapak Abdul Rochim dan Ibu Zumroah selaku kedua orangtua penulis yang selalu memberi motivasi kepada penulis dalam setiap kegiatan serta kasih sayang dan doa yang selalu dipanjatkan untuk penulis sehingga penulis mampu melewati segala rintangan yang dihadapinya.
2. Istri tercinta Hana Pertiwi yang selalu memberikan support kepada penulis serta kasih sayang dan doa yang tulus selalu dipanjatkan untuk penulis.
3. Nak Narendra Auriga Akbar, semoga tumbuh dan berkembang menjadi anak yang Sholeh, berbakti kepada kedua orang tua, agama, nusa dan bangsa.
4. Adik Muhammad Bana Kausa Lillah yang selalu memberikan support dan doa yang tulus kepada penulis





## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa selalu memberi rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah Kabupaten Kendal”** yang ditulis dengan bahasa yang jelas dan mudah untuk dipahami.

Tesis ini diajukan untuk memperoleh gelar Magister pada program Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan, maka penulis dengan segala kerendahan hatinya meminta kritik dan saran dari pembaca Tesis ini.

Penulis dalam menyusun Tesis ini mendapat dukungan dan bimbingan serta motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan banyak ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
6. Bapak Abdul Rochim dan Ibu Zumroah selaku kedua orangtua penulis yang selalu memberi motivasi kepada penulis dalam setiap kegiatan serta kasih

sayang dan doa yang selalu dipanjatkan untuk penulis sehingga penulis mampu melewati segala rintangan yang dihadapinya.

7. Istri tercinta Hana Pertiwi yang selalu memberikan support kepada penulis serta kasih sayang dan doa yang tulus selalu dipanjatkan untuk penulis.
8. Nak Narendra Auriga Akbar, semoga tumbuh dan berkembang menjadi anak yang Sholeh, berbakti kepada kedua orang tua, agama, nusa dan bangsa.
9. Adik Muhammad Bana Kausa Lillah yang selalu memberikan support dan doa yang tulus kepada penulis.
10. Teman seperjuangan yang selalu mendukung dan memberi semangat penulis dalam membuat Tesis ini.
11. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya atas bantuan serta dukungannya, semoga mendapatkan balasan dari Allah SWT dan semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

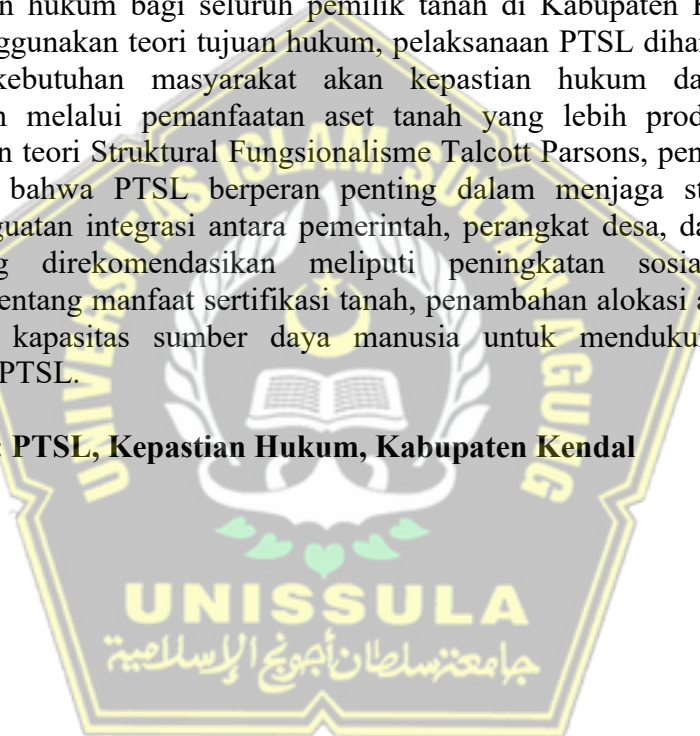
Semarang, 06 Desember 2024  
Penulis,

Ahmad Faiz Akbar  
213022002211

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak di Kabupaten Kendal. PTSL bertujuan memberikan jaminan hukum atas hak kepemilikan tanah melalui pendaftaran tanah yang sistematis dan terintegrasi. Studi ini menggunakan pendekatan yuridis empiris untuk menganalisis bagaimana PTSL diterapkan serta kendala yang dihadapi di Kabupaten Kendal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PTSL mengalami hambatan dalam hal keterbatasan sumber daya manusia, minimnya anggaran, dan rendahnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah. Kendala ini berpotensi menghambat tercapainya tujuan PTSL, yaitu menciptakan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum bagi seluruh pemilik tanah di Kabupaten Kendal. Dalam analisis menggunakan teori tujuan hukum, pelaksanaan PTSL diharapkan mampu menjawab kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum dan mendorong kesejahteraan melalui pemanfaatan aset tanah yang lebih produktif. Dengan menggunakan teori Struktural Fungsionalisme Talcott Parsons, penelitian ini juga menemukan bahwa PTSL berperan penting dalam menjaga stabilitas sosial melalui penguatan integrasi antara pemerintah, perangkat desa, dan masyarakat. Solusi yang direkomendasikan meliputi peningkatan sosialisasi kepada masyarakat tentang manfaat sertifikasi tanah, penambahan alokasi anggaran, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia untuk mendukung kelancaran pelaksanaan PTSL.

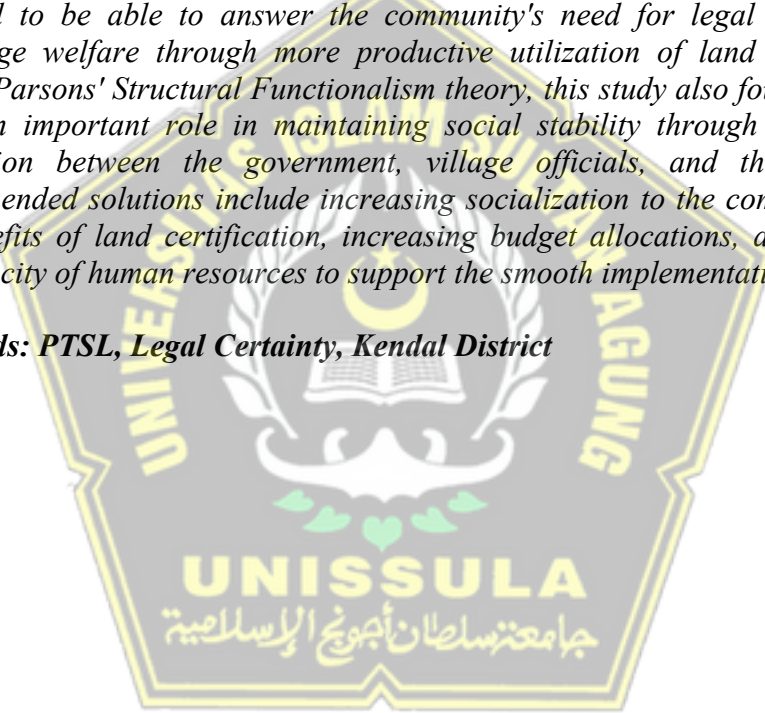
**Kata Kunci: PTSL, Kepastian Hukum, Kabupaten Kendal**



## **ABSTRACT**

*This research discusses the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) policy in realizing legal certainty for right holders in Kendal Regency. PTSL aims to provide legal security over land ownership rights through systematic and integrated land registration. This study uses an empirical juridical approach to analyze how PTSL is implemented and the obstacles faced in Kendal District. The results showed that the implementation of PTSL experienced obstacles in terms of limited human resources, lack of budget, and low public awareness of the importance of land certification. These obstacles have the potential to hinder the achievement of PTSL objectives, namely creating justice, benefits, and legal certainty for all landowners in Kendal District. In the analysis using the theory of legal objectives, the implementation of PTSL is expected to be able to answer the community's need for legal certainty and encourage welfare through more productive utilization of land assets. Using Talcott Parsons' Structural Functionalism theory, this study also found that PTSL plays an important role in maintaining social stability through strengthening integration between the government, village officials, and the community. Recommended solutions include increasing socialization to the community about the benefits of land certification, increasing budget allocations, and increasing the capacity of human resources to support the smooth implementation of PTSL.*

**Keywords:** *PTSL, Legal Certainty, Kendal District*



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kegunaan/Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Konseptual .....	12
F. Kerangka Teori.....	26
G. Metode Penelitian.....	34
H. Sistematika Penulisan.....	38
BAB II KAJIAN PUSTAKA .....	40
A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	40
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	40
2. Obyek Pendaftaran Tanah .....	43
3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	43
4. Asas Pendaftaran Tanah.....	45
5. Bentuk Pendaftaran Tanah .....	46

6. Sistem Pendaftaran Tanah.....	47
B. Hak Atas Tanah.....	48
C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	50
1. Pengertian PTSL .....	50
2. Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup PTSL .....	56
3. Obyek PTSL.....	57
4. Pembiayaan PTSL.....	58
5. Penyelesaian Kegiatan PTSL .....	59
D. Tinjauan Umum PTSL dalam Perspektif Islam .....	60
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	64
A. Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah Kabupaten Kendal .....	
1. Gambaran Umum Kabupaten Kendal .....	64
2. Gambaran Umum PTSL di Kabupaten Kendal.....	66
3. Panitia Ajudikasi PTSL.....	67
4. Tahapan Implementasi PTSL di Kabupaten Kendal.....	73
5. Kepastian Hukum Pelaksanaan PTSL.....	87
B. Kendala dan Solusi Mengatasi Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah Kabupaten Kendal.....	90
1. Kendala dalam Implementasi PTSL di Wilayah Kabupaten Kendal..	90
2. Solusi Mengatasi Kendala PTSL di Wilayah Kabupaten Kendal .....	93
BAB IV PENUTUP .....	102
1. Simpulan .....	102
2. Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA .....	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Kabupaten Kendal .....65



## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Data Penerbitan Sertipikat program PTSL Kabupaten Kendal 2022.....83

Tabel 3.2 Data Penerbitan Sertipikat program PTSL Kabupaten Kendal 2023.....84





## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak lepas dari tanah. Tanah sendiri merupakan suatu benda yang sangat berharga bagi manusia, sebab hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia itu lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Keberadaan tanah sebagai sumber kehidupan juga membawa dampak kompleks, terutama terkait dengan masalah kepemilikan dan pengelolaan. Kepastian hukum atas hak tanah menjadi sangat penting dalam menjaga stabilitas sosial dan ekonomi suatu masyarakat. Tanpa kepastian hukum, akan muncul konflik-konflik yang dapat mengganggu perdamaian dan kesejahteraan masyarakat.<sup>1</sup>

Masalah kepemilikan tanah dan kepastian hukum di Indonesia masih menjadi isu yang relevan, terutama di daerah-daerah pedesaan. Kurangnya data yang akurat tentang kepemilikan tanah, proses pendaftaran yang rumit, serta minimnya kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah menjadi tantangan yang harus dihadapi.<sup>2</sup> Akibatnya, banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, yang menyebabkan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah mereka. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan

---

<sup>1</sup> Setiawan, R., 2017. "Kepatuhan Masyarakat terhadap Program PTSL di Kabupaten Kendal: Studi Kasus di Desa Tegalrejo", *Jurnal Kajian Sosial*, No. 9, Vol. 1, hal. 34-45.

<sup>2</sup> Widodo, S., 2018. "Evaluasi Kinerja Program PTSL dalam Meningkatkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Tanah di Kabupaten Kendal", *Jurnal Manajemen Publik*, No. 4, Vol. 2, hal. 123-135.

pemilikinya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia, sebagai negara agraris tanah merupakan faktor penting bagi bangsa Indonesia baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman. Oleh sebab itu, pengelolaan tanah dalam arti pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu ditata dan diatur sedemikian rupa sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat seperti yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Prinsip ini menjadi landasan filosofis dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah, termasuk pengaturan kepemilikan dan kepastian hukum.

Sebagai implementasi dari amanat konstitusi tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 disusun sebagai pedoman utama dalam pengelolaan agraria di Indonesia. UUPA menegaskan pentingnya kepastian hukum atas hak-hak atas tanah melalui pendaftaran tanah yang komprehensif. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah, menghindari konflik, serta mendukung pembangunan nasional. Pendaftaran

tanah merupakan salah satu instrumen penting dalam menegakkan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.<sup>3</sup>

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia tanah telah mengalami evolusi dari yang awalnya bersifat adat dan tidak resmi menjadi sistem formal yang diatur oleh undang-undang. Namun, meskipun telah ada upaya untuk meningkatkan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, masih banyak tantangan yang dihadapi, terutama di daerah-daerah pedesaan.<sup>4</sup>

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftannya. Dalam rangka mendukung upaya tersebut, pemerintah mengeluarkan berbagai kebijakan, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diperkuat melalui kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Kebijakan ini dipertegas melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018, yang bertujuan untuk menyederhanakan prosedur pendaftaran tanah,

---

<sup>3</sup> World Bank, "Improving Land Administration and Management in Indonesia: A Road Map for the Future", diakses tanggal 27 Mei 2024, pkl. 10.10.

<sup>4</sup> Sujarwanto, dkk., 2023, "Analisis Efektivitas Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal", *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 8, No. 2, hal. 123-140.

meningkatkan akses masyarakat terhadap layanan pertanahan, serta memberikan kepastian hukum yang lebih baik kepada pemilik tanah.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. PTSL dirancang sebagai langkah sistematis dan terintegrasi untuk memastikan semua tanah di Indonesia terdaftar secara resmi. Melalui program ini, pemerintah berharap dapat mengatasi berbagai tantangan, seperti data kepemilikan tanah yang tidak akurat, proses administrasi yang berbelit-belit, serta minimnya kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah. Kebijakan ini juga diharapkan mendukung Nawacita sebagai program prioritas pemerintah dalam memperkuat kepastian hukum dan memberdayakan masyarakat melalui akses yang lebih mudah dan efisien terhadap layanan public.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebutkan bahwa pelaksanaan PTSL bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Dengan

meningkatkan kepastian hukum atas hak atas tanah, PTSL diharapkan dapat memberikan perlindungan yang lebih baik terhadap pemegang hak tanah dari berbagai bentuk sengketa dan penyalahgunaan hak oleh pihak lain. Selain itu, tujuan pelaksanaan PTSL adalah untuk memfasilitasi akses masyarakat terhadap layanan pendaftaran tanah secara lebih mudah dan efisien, sehingga masyarakat dapat dengan lebih cepat dan tepat memperoleh sertifikat tanah sebagai bukti legalitas kepemilikan tanah mereka.

Demi tercapainya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang, maka Pemerintah Pusat dalam Nawacita yang merupakan 9 (sembilan) prioritas yang diutamakan memberikan program yang memudahkan masyarakat dalam pengurusan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Berikut adalah beberapa poin yang mungkin terkandung dalam Peraturan tersebut:

1. Pengurusan Sertifikat Tanah: Peraturan ini mungkin mengatur prosedur dan mekanisme yang memudahkan masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki.
2. Peningkatan Aksesibilitas: Salah satu fokus Nawacita adalah meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap layanan publik. Peraturan tersebut mungkin menekankan pada penyediaan layanan yang mudah diakses oleh masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah.
3. Sistematisasi dan Penyederhanaan: Nawacita juga mencakup upaya untuk menyederhanakan regulasi dan meningkatkan efisiensi administrasi. Oleh

karena itu, Peraturan tersebut mungkin mencakup langkah-langkah untuk menyederhanakan proses pengurusan sertifikat tanah agar lebih sistematis dan efisien.

4. Penguatan Kepastian Hukum: Dengan memberikan sertifikat tanah kepada pemilik, pemerintah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat terhadap kepemilikan tanah, sesuai dengan salah satu prinsip Nawacita yang menekankan pada penguatan hukum dan pemerintahan yang bersih.
5. Perlindungan Hak Masyarakat: Program ini mungkin juga dimaksudkan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap tanah yang mereka miliki, sejalan dengan semangat Nawacita untuk memberdayakan masyarakat dan mewujudkan keadilan sosial.

Kabupaten Kendal, yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, menonjol sebagai salah satu wilayah agraris di Indonesia yang kaya akan potensi pertanian dan kekayaan alamnya. Namun, di balik kemakmuran sumber daya alamnya, Kendal juga menghadapi tantangan dalam masalah pendaftaran tanah yang berdampak pada ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah. Ketidakpastian ini menjadi perhatian serius karena menghambat perkembangan ekonomi dan sosial masyarakat, serta menimbulkan potensi konflik tanah yang dapat mengganggu ketentraman di wilayah tersebut. Salah satu faktor utama yang menyebabkan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah di Kendal adalah

kurangnya data yang akurat tentang kepemilikan tanah.<sup>5</sup> Data yang tidak lengkap dan tidak terkini menjadi penghalang serius dalam proses pendaftaran tanah yang efektif. Tanpa data yang akurat, sulit bagi pemerintah dan pemangku kepentingan lainnya untuk melakukan identifikasi yang tepat terhadap hak kepemilikan tanah, menyebabkan banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah yang sah.

Selain itu, proses pendaftaran tanah di Kendal juga terkenal karena kompleksitasnya yang memakan waktu. Proses yang rumit dan berbelit-belit sering kali menjadi hambatan bagi masyarakat dalam memproses kepemilikan tanah mereka. Persyaratan administratif yang berbelit, biaya yang tinggi, serta lamanya waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah menjadi tantangan nyata bagi masyarakat, terutama mereka yang tinggal di daerah pedesaan dengan akses terbatas terhadap layanan pendaftaran tanah. Minimnya kesadaran masyarakat akan pentingnya mendaftarkan tanah mereka juga merupakan faktor yang turut menyumbang pada ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah di Kendal. Sebagian besar masyarakat, terutama di daerah pedesaan, belum menyadari pentingnya memiliki sertifikat tanah sebagai bukti legalitas kepemilikan. Kurangnya pemahaman tentang manfaat dan perlunya pendaftaran tanah menyebabkan banyak tanah yang tidak terdaftar secara resmi, meninggalkan celah bagi konflik kepemilikan di masa depan.

Melihat berbagai masalah yang dihadapi dalam kepemilikan tanah di Kendal, pada tahun 2017 Pemerintah Indonesia merespon dengan meluncurkan

---

<sup>5</sup> Sugiyanto, T., 2020. "Analisis Dampak Sosial-Ekonomi Implementasi PTSL di Kabupaten Kendal", *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, No. 12, Vol. 2, hal. 67-79.

kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).<sup>6</sup> Langkah ini diambil sebagai respons terhadap kondisi yang telah lama menghambat potensi ekonomi dan sosial masyarakat, yakni ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah. PTSL, sebagai program ambisius, dirancang dengan tujuan utama untuk meningkatkan kepastian hukum atas tanah di seluruh Indonesia, termasuk Kabupaten Kendal.<sup>7</sup> Program ini dipandang sebagai solusi yang menjanjikan karena menekankan identifikasi, pemetaan, dan pendaftaran tanah secara menyeluruh dan terintegrasi, yang diharapkan dapat mengatasi masalah ketidakpastian hukum tersebut.

Meskipun PTSL dipandang sebagai solusi yang potensial, implementasinya di lapangan tidak selalu berjalan mulus. Sejumlah kendala menghadang, yang secara signifikan mempengaruhi kemajuan program ini. Salah satu kendala utama adalah keterbatasan sumber daya manusia. Proses identifikasi, pemetaan, dan pendaftaran tanah membutuhkan tenaga kerja yang terampil dan terlatih, namun dalam banyak kasus, sumber daya manusia yang tersedia tidak memadai.<sup>8</sup> Kurangnya jumlah dan kualitas petugas lapangan sering menjadi penghalang serius dalam melaksanakan tugas-tugas yang diperlukan untuk keberhasilan program PTSL.<sup>9</sup>

Selain faktor internal, resistensi dari masyarakat terhadap perubahan juga menjadi tantangan yang signifikan dalam implementasi PTSL. Banyak

---

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Wijaya, A., 2018. "Pengaruh Implementasi PTSL terhadap Investasi Properti di Kabupaten Kendal". *Jurnal Manajemen Investasi*, No. 5, Vol. 1, hal. 45-58.

<sup>8</sup> Pusat Penelitian dan Pengembangan Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan (P4TR), "Analisis Kendala dan Strategi Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia", diakses pada 27 Mei, pkl 16.09.

<sup>9</sup> *Ibid.*



masyarakat yang terbiasa dengan prosedur pendaftaran tanah yang lama, dan mereka mungkin merasa tidak nyaman dengan perubahan yang diusulkan oleh PTSL.<sup>10</sup> Ketidaktahuan dan kurangnya pemahaman tentang manfaat dari kebijakan baru ini dapat mengakibatkan ketidakpercayaan dan penolakan dari masyarakat. Selain itu, adanya praktik korupsi di tingkat lokal juga dapat menjadi hambatan serius dalam keberhasilan implementasi PTSL di Kendal. Praktik korupsi dapat merusak integritas proses pendaftaran tanah, mengakibatkan ketidakpastian hukum yang lebih lanjut, serta mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah dan lembaga terkait.

Untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, pada tahun 2021 Pemerintah Indonesia meluncurkan sertifikat tanah elektronik yang dikenal sebagai "sertifikat tanah elektronik" atau "sertifikat e-tanah." Dengan penguatan kebijakan melalui regulasi seperti Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, pemerintah semakin mengoptimalkan efisiensi dan keamanan dalam sistem pertanahan. Sertifikat tanah elektronik, atau yang dikenal juga dengan sebutan sertifikat e-tanah, merupakan inovasi dalam sistem pertanahan yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, keamanan, dan aksesibilitas dalam proses pendaftaran dan pemilikan tanah. Sertifikat tanah elektronik ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam proses pendaftaran tanah. Sertifikat elektronik ini juga diharapkan dapat mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pertanahan dan mengurangi potensi

---

<sup>10</sup> Badan Pertanahan Nasional (BPN), "Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", diakses pada 27 Mei, pkl 15.30.

penyalahgunaan serta pemalsuan sertifikat tanah. Legalitasnya juga setara dengan sertifikat tanah fisik konvensional, diakui dan sah secara hukum.<sup>11</sup>

Dalam menghadapi berbagai kendala ini, sangat penting bagi pemerintah dan pemangku kepentingan terkait untuk mengambil langkah-langkah strategis yang tepat guna meningkatkan efektivitas implementasi PTSL di Kabupaten Kendal.<sup>12</sup> Perlu dilakukan peningkatan sumber daya manusia melalui pelatihan dan pengembangan keterampilan, serta investasi dalam infrastruktur dan teknologi yang diperlukan. Selain itu, penting untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat tentang manfaat dan pentingnya pendaftaran tanah secara resmi, serta memperkuat mekanisme pengawasan dan penegakan hukum untuk mencegah praktik korupsi yang merugikan.

Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul “Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Di Wilayah Kabupaten Kendal” dengan tujuan untuk mengkaji implementasi kebijakan PTSL dalam mewujudkan kepastian hukum pemegang hak di wilayah Kabupaten Kendal. Dengan memperhatikan berbagai aspek terkait, seperti proses pendaftaran, peran pemangku kepentingan, serta dampak sosial dan ekonomi dari kebijakan ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang efektivitas kebijakan PTSL dalam konteks Kabupaten Kendal.

---

<sup>11</sup> Arief Darmawan dan Rizki Amalia, "Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Klaten," *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 3, No. 2, 2018, hlm. 101-115.

<sup>12</sup> Cahyono, B., 2019. "Pembangunan Infrastruktur dan Implementasi PTSL di Kabupaten Kendal: Tinjauan Dampak Lingkungan". *Jurnal Lingkungan Hidup*, Vol. 7, No. 2, hal. 89-102.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakan diatas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah Kabupaten Kendal?
2. Apa Kendala Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah Kabupaten Kendal, dan bagaimana upaya mengatasinya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mewujudkan kepastian hukum pemegang hak di Wilayah Kabupaten Kendal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala serta upaya dalam mengatasi implementasi kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mewujudkan kepastian hukum pemegang hak di Wilayah Kabupaten Kendal.

#### **D. Kegunaan/Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi fokus dari kajian penelitian ini dan tujuan yang dicapai maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### **1. Secara Teoritis**

- a. Dapat menjadi sumber pengetahuan bagi para peneliti selanjutnya yang akan membahas materi kajian yang sama.
- b. Dapat menambah informasi bagi peneliti di dalam bidang Ilmu Hukum terutama yang akan mengkaji tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

##### **2. Secara Praktis**

- a. Bagi penegak hukum, agar senantiasa dapat menambah atau memperkuat implementasi dari peraturan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- b. Bagi masyarakat, agar senantiasa dapat terus mengawasi pelaksanaan undang-undang serta para penegak hukum terutama pejabat negara yang beresiko dan erat kaitannya dengan perilaku koruptif.

#### **E. Kerangka Konseptual**

##### **1. Implementasi**

Implementasi merupakan proses menerapkan suatu kebijakan, program, atau konsep dalam praktik nyata untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Secara lebih spesifik, implementasi melibatkan serangkaian

langkah konkret yang diambil setelah perencanaan dan perancangan telah selesai.<sup>13</sup> Proses ini mencakup pengadaan sumber daya, pelatihan, koordinasi antarpihak, pengawasan, dan evaluasi untuk memastikan bahwa apa yang direncanakan dapat dijalankan secara efektif dan efisien.

Bovens et al., dalam konteks kebijakan publik, mendefinisikan implementasi sebagai proses di mana kebijakan-kebijakan yang telah diadopsi direalisasikan atau dilaksanakan dalam praktik. Sedangkan menurut Meter dan Van Horn mendefinisikan implementasi sebagai tindakan yang diambil oleh individu atau kelompok dalam badan pemerintah untuk mempengaruhi pelaksanaan keputusan kebijakan. Mereka menekankan pentingnya interaksi antara struktur administrasi, sumber daya, dan kondisi eksternal dalam proses implementasi.<sup>14</sup>

Dasar hukum untuk implementasi bervariasi tergantung pada konteksnya, baik itu di tingkat nasional, regional, atau organisasional. Secara umum, beberapa prinsip hukum yang relevan dalam konteks implementasi adalah:

a. Undang-undang dan Peraturan

Implementasi kebijakan atau program sering kali didasarkan pada undang-undang yang ada atau peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah atau badan yang berwenang.<sup>15</sup> Undang-undang ini

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008.

<sup>14</sup> Yudha Fajar Muchtar, *Hukum Pertanahan Nasional*, Bandung: Refika Aditama, 2010.

<sup>15</sup> Siti Sundari Rangkuti, *Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali*, Jakarta: Alumni, 2003.

menetapkan kerangka kerja hukum untuk kegiatan yang akan diimplementasikan.

b. Kontrak dan Perjanjian

Dalam konteks bisnis atau kerjasama antarorganisasi, implementasi dapat didasarkan pada kontrak atau perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat. Kontrak ini mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak serta syarat-syarat pelaksanaan.

c. Kebijakan Publik

Implementasi kebijakan publik sering didasarkan pada keputusan pemerintah yang didukung oleh kajian hukum dan pertimbangan kepentingan masyarakat. Proses ini mungkin melibatkan penyusunan undang-undang baru atau perubahan pada undang-undang yang ada

d. Hak Asasi Manusia

Dalam beberapa kasus, implementasi dapat terkait dengan prinsip-prinsip hak asasi manusia, seperti hak untuk mendapatkan akses yang adil dan merata terhadap layanan atau kesempatan yang diimplementasikan

## 2. Kebijakan

Secara etimologis, menurut Dunn menjelaskan bahwa istilah kebijakan (policy) berasal dari bahasa Yunani, Sanksekerta dan Latin. Dalam bahasa Yunani dan kebijakan disebut dengan polis yang berarti “negara-kota” dan sansakerta disebut dengan pur yang berarti “kota” serta dalam bahasa Latin disebut dengan politia yang berarti negara.

Dr. Soerjono Soekanto mendefinisikan kebijakan sebagai suatu rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak. Kebijakan harus berlandaskan hukum yang berlaku dan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur bidang tertentu. Sedangkan menurut M. Solly Lubis, Kebijakan adalah keputusan yang diambil oleh pemerintah atau pejabat yang berwenang dengan tujuan untuk mencapai tujuan tertentu dalam rangka pelayanan publik. Kebijakan pemerintah dapat ditemukan dalam konstitusi, undang-undang, serta peraturan-peraturan pemerintah lainnya yang mengatur pelaksanaan kebijakan tersebut.<sup>16</sup>

Menurut Abidin kebijakan secara umum dibedakan menjadi 3 (tiga) tingkatan:<sup>17</sup>

- a. Kebijakan umum, yaitu kebijakan yang menjadi pedoman atau petunjuk pelaksanaan baik yang bersifat positif ataupun yang bersifat negatif yang meliputi keseluruhan wilayah atau instansi yang bersangkutan.
- b. Kebijakan pelaksanaan adalah kebijakan yang menjabarkan kebijakan umum. Untuk tingkat pusat, peraturan pemerintah tentang pelaksanaan suatu undangundang.

---

<sup>16</sup> Eka Putri dan Faisal Ramadhan, "Analisis Ekonomi terhadap Program PTSL di Indonesia," *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, Vol. 9, No. 3, 2020, hlm. 112-127.

<sup>17</sup> Hartono, "Pengaruh Kebijakan PTSL terhadap Kepastian Hukum Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum Nasional*, Vol. 7, No. 2, 2019, hlm. 142-158.

- c. Kebijakan teknis, yaitu kebijakan operasional yang berada dibawah kebijakan pelaksanaan.

Secara umum kebijakan merupakan aturan tertulis yang merupakan keputusan formal organisasi yang bersifat mengikat anggota yang terkait dengan organisasi tersebut, yang dapat mengatur perilaku dengan tujuan menciptakan tatanilai baru dalam masyarakat. Berbeda dengan hukum dan peraturan, kebijakan hanya menjadi sebuah pedoman tindakan dan tidak memaksa seperti hukum.

### 3. Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat

- (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian pendaftaran tanah yaitu, kata-kata suatu rangkaian kegiatan menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berturutan menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan., Jakarta, hal. 72-73.



Mengenai pentingnya pendaftaran tanah Bachsan Mustafa berpendapat bahwa, pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya (subjeknya) maupun identitas tanahnya.<sup>19</sup>

K. Wantjik Saleh juga berpendapat bahwa, tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum yang meliputi mengenai :<sup>20</sup>

- a. Letak, batas dan luas tanah
- b. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
- c. Pemberian berupa surat sertifikat.

Pendaftaran tanah yang baik adalah sangat menguntungkan bagi masyarakat. Keuntungan dari terlaksananya pendaftaran tanah adalah :<sup>21</sup>

- a. Memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah karena adanya kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.
- b. Berkurangnya sengketa atas tanah sehingga terdapat penghematan dalam biaya dan waktu bagi perorangan dari aspek mikro maupun bagi negara dalam aspek makro.
- c. Mudah, Murah dan kepastian atas suatu transaksi mengenai tanah.
- d. Meningkatkan investasi dengan menjadikan tanah sebagai jaminan guna memperoleh kredit jangka panjang.

---

<sup>19</sup> K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 59

<sup>20</sup> K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 59

<sup>21</sup> Fauzi, A. 2019. "Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum Pemegang Hak Tanah di Indonesia". *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 10, No. 1, hal 78-92.

- e. Hasil pendaftaran tanah yang berupa data-data yuridis dan data-data fisik selain memberikan kepastian hukum, juga dapat digunakan sebagai instrument untuk penetapan pengenaan pajak.

#### 4. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam

Di dalam Islam kepemilikan pribadi diakui dan telah ditetapkan perihal cara penggunaan harta pribadinya tanpa merugikan kepentingan umum. Segalanya harus berlandaskan pada sesuatu yang mendatangkan manfaat bagi manusia. Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati *nas-nas syara'* yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia. Berdasarkan QS. Al-Nahl: 16/65 yaitu sebagai berikut:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ

Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) yang orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”

Kata-kata al-thin (طَح) (terdapat dalam QS. Ali-Imran: 3/49, Al-Maidah: 5/110, Al An'am: 6/2, Al-A'raf: 7/12, sebenarnya masih banyak lagi dalam Al-Quran kata-kata al-thin (طَح). (Salah satunya yang terdapat dalam QS. Ali-Imran: 3/49:

وَرَسُولًا إِلَىٰ بَنِي إِسْرَائِيلَ ۖ أَنِّي قَدْ جِئْتُكُمْ بِآيَةٍ مِّن رَّبِّكُمْ ۖ إِنِّي أَخْلَقْتُ لَكُمْ مِّنَ الطِّينِ كَهَيْئَةِ الطَّيْرِ فَأَنْفُخُ فِيهِ فَيَكُونُ طَيْرًا بِإِذْنِ اللَّهِ ۖ وَأُبْرِئُ الْأَكْمَهَ وَالْأَبْرَصَ وَأُخِي الْمَوْتَىٰ بِإِذْنِ اللَّهِ ۖ وَأَنْبِئُكُمْ بِمَا تَأْكُلُونَ وَمَا تَدْخُرُونَ بِبُيُوتِكُمْ ۗ إِن فِي ذَٰلِكَ لَآيَةً لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ مُّؤْمِنِينَ

Artinya: “dan (sebagai) Rasul kepada Bani Israil (yang berkata kepada mereka):”Sesungguhnya aku telah datang kepadamu dengan membawa sesuatu tanda (mukjizat) dari Tuhanmu, Yaitu aku membuat untuk kamu dari tanah berbentuk burung; kemudian aku meniupnya, Maka ia menjadi seekor burung dengan seizin Allah...

Kata-kata al-turab (طشُدْح) (terdapat dalam QS. Al-Baqarah: 2/264, Ali Imran: 3/59, Al-Kahfi: 18/37, Al-Hajj: 22/35, dalam al-Quran masih banyak lagi Kata-kata al-turab (طشُدْح). (Misalnya QS. Al-Baqarah: 2/264.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تُبْطِلُوا صَدَقَاتِكُمْ بِالْمَنِّ وَالْأَذَىٰ كَالَّذِي يُنْفِقُ مَالَهُ رِئَاءَ النَّاسِ وَلَا يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَمَثَلُهُ كَمَثَلِ صَفْوَانٍ عَلَيْهِ تُرَابٌ فَأَصَابَهُ وَابِلٌ فَتَرَكَهُ صَلْدًا ۗ لَا يَقْدِرُونَ عَلَىٰ شَيْءٍ مِّمَّا كَسَبُوا ۗ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الْكَافِرِينَ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu menghilangkan (pahala) sedekahmu dengan menyebut-nyebutnya dan menyakiti (perasaan si penerima), seperti orang yang menafkahkan hartanya karena riya kepada manusia dan Dia tidak beriman kepada Allah dan hari kemudian. Maka perumpamaan orang itu seperti batu licin yang di atasnya ada tanah, kemudian batu itu ditimpa hujan lebat, lalu menjadilah Dia bersih (tidak bertanah). mereka tidak menguasai sesuatupun dari apa yang mereka usahakan; dan Allah tidak memberi petunjuk kepada orang-orang yang kafir

Menurut Al- Raghib al-Ashfahani dfinisi “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau

sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.<sup>22</sup> Definisi serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam Al-Qamus Al-Muhith<sup>23</sup> Abdurrahman memberikan definisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”.<sup>24</sup>

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasarruf), dan pendistribusian (tauzi) tanah”.<sup>25</sup> Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu:

---

<sup>22</sup> Al-Raghib Al-Ashfahani, Al-Mu‘jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur’an, (Beirut: Dar AlKutub Al-‘Ilmiyyah, 2004), h. 22-23.

<sup>23</sup> Muhammad ibn Ya‘qub Fairuz Abadi, Al-Qamus Al-Muhith, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-‘Ilmiyyah, 2004), h. 658..

<sup>24</sup> Abdurrahman, Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Bandung,: Citra Aditya Bakti, 1994), h. 25

<sup>25</sup> Jamaluddin Mahasari, Pertanahan dalam Hukum Islam, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), h.39.

a) Al-Milkiyah (مِلْكِيَاة) = Hak Milik

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik

b) Ijarah = Hak Sewa

Menurut pengertian syara' (hukum Islam) sewa menyewa dinamakan alijarah, "secara etimologis, kata ijarah berasal dari kata ajru yang berarti "iwad" pengganti. Oleh karena itu, "sawab" pahala disebut juga dengan ajr "upah". Pengidentikan dengan ujrah (ganti) karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang hamba dengan imbalan".<sup>26</sup>

c) Muzara'ah = Hak Pakai - Hak Bagi Hasil

Secara etimologis, muzara'ah adalah "akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya".<sup>27</sup> Maksudnya adalah "suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut MUSAQAT (مُسَاقَاة).<sup>28</sup>

d) Ihya' al-mawat = Membuka Tanah

---

<sup>26</sup> 0 Ibnu Qudamah, Al-Mughni, (Riyadh: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah t.t ) Jilid 5, h. 432- 433

<sup>27</sup> Sabiq, Fiqh As-Sunnah, (Mesir: Dar al- Fikr 1983), h. 195

<sup>28</sup> Rahman,Afzalur, Doktrin EkonomiEkonomi Islam, (Yogyakarta: PT, Dana Bhakti Wakaf, 1995) Jilid 2. h. 260

Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar dengan istilah “ihya” almawat” (membuka tanah) “lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam”. Hak membuka tanah dalam Islam disebut ihya” maut atau ihya” al-mawat yaitu menghidupkan tanah yang mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan untuk ditempati atau dikelola dan lain sebagainya.

e) Rahn = Hak Gadai Atas Tanah

Dalam istilah bahasa Arab “gadai” diistilahkan dengan “*rahn*” dan dapat juga dinamai dengan “al-habs”. Secara etimologis “*rahn*” berarti “tetap atau lestari”, sedangkan “al-habs” berarti “penahanan”. Menurut syari’at Islam objek perjanjian gadai tidak dipersoalkan apakah benda bergerak atau tidak. Berdasarkan ketentuan itu maka tanah pertanian dapat dijadikan sebagai salah satu objek gadai. Perkembangan pelaksanaan gadai sekarang ini objeknya tidak hanya tanah (sawah) saja tetapi juga pohon atau tumbuhan yang berada di atas tanah, kolam ikan dapat digadaikan, Pada perinsipnya memang tidak membedakan benda yang dijadikan objek gadai, hukum perdata barat hanya mengenal objek gadai adalah benda bergerak saja dengan pemindahan penguasaan berada di tangan kreditur. Adapun istilah

yang dipergunakan dalam perjanjian gadai menurut ketentuan syari'at Islam adalah: <sup>29</sup>

- 1) "Pemilik barang (yang berhutang) atau penggadai diistilahkan dengan "rahin".
- 2) Orang yang mengutangkan atau penerima gadai diistilahkan dengan "murtahin".
- 3) Objek atau barang yang digadaikan diistilahkan dengan "rahn".

## 5. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>30</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa :

"Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang

---

<sup>29</sup> Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), h. 40

<sup>30</sup> Mardiyono, D. 2019. "Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum di Kabupaten Kendal". *Jurnal Hukum Administrasi Negara*, No. 8, Vol. 2, hal. 112-125.

meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya”.

Pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menentukan bahwa :

- (1) PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- (3) Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.
- (4) Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:
  - a. perencanaan;
  - b. penetapan lokasi;
  - c. persiapan;
  - d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
  - e. penyuluhan;
  - f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
  - g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;



- h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j. pembukuan hak;
- k. penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m. pelaporan.

(5) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL.

#### **6. Macam-macam Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah yang menjadi objek dalam pendaftaran tanah dalam kegiatan PTSL adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA, selengkapnya diuraikan sebagai berikut:

##### **a. Hak Milik**

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Berdasarkan Pasal 56 UUPA yang menyebutkan selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

##### **b. Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak untuk berusaha menciptakan tanah yang dikontrol secara langsung oleh negara untuk

waktu tertentu, agar dapat dialihkan pada pengusaha pertanian, perikanan dan juga peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) digambarkan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk jangka waktu maksimum 30 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk memanfaatkan, dan/atau mengumpulkan hasil dari tanah yang secara langsung dikontrol oleh Negara atau tanah yang dimiliki oleh individu lain yang memberi pemangku hak dengan wewenang dan kewajiban sebagaimana dijabarkan di dalam perjanjian pemberian hak.

e. Hak Sewa Bangunan

Dalam Pasal 44 UUPA menjelaskan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Tujuan Hukum**

Gustaf Radbruch, dalam konsep “Ajaran Prioritas Baku” mengemukakan ada tiga ide dasar hukum atau tiga tujuan hukum yaitu,

keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, penjelasannya sebagai berikut:

a. Teori Keadilan (*Gerechtigkeit*)

Keadilan merupakan hal utama dari ketiga hal ini tetapi tidak berarti dua unsur yang tadi dapat serta merta diabaikan.<sup>31</sup> Keadilan dalam hukum merujuk pada prinsip bahwa hukum harus menerapkan perlakuan yang adil dan setara terhadap semua individu, tanpa membedakan status sosial, ekonomi, atau politik mereka. Ini mencakup beberapa aspek yaitu sebagai berikut:<sup>32</sup>

1) Keadilan distributif (*distributive justice*)

Keadilan distributif menyangkut pembagian hak, kewajiban, sanksi, dan sumber daya secara adil di antara individu atau kelompok dalam masyarakat. Hukum harus memastikan bahwa distribusi kekayaan, kekuasaan, dan kesempatan mengikuti prinsip-prinsip yang adil dan setara bagi semua warga masyarakat.

2) Keadilan prosedural (*procedural justice*)

Keadilan prosedural menekankan pentingnya proses hukum yang adil dan tidak diskriminatif dalam menentukan hak dan kewajiban individu. Setiap individu memiliki hak untuk diperlakukan secara adil dalam proses peradilan, termasuk hak untuk mendapatkan akses yang setara terhadap sistem peradilan.

---

<sup>31</sup> Handoko, B. 2018. "Aspek Perpajakan dalam Transaksi PPJB", *Jurnal Ekonomi dan Perpajakan*, No. 17, Vol. 2, hal. 95-112.

<sup>32</sup> *Ibid.*

### 3) Keadilan retributif (*retributive justice*)

Keadilan retributif berkaitan dengan penerapan hukuman yang sesuai dengan kesalahan yang dilakukan oleh individu. Hukuman harus sebanding dengan kejahatan yang dilakukan, dan tidak boleh berlebihan atau tidak memadai.

#### b. Teori Kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*)

Teori kemanfaatan atau finalitas menggambarkan isi hukum karena isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang mau dicapai oleh hukum tersebut. Secara filosofis, teori kemanfaatan mencerminkan prinsip utilitarianisme, di mana keputusan atau tindakan dianggap baik jika menghasilkan hasil yang paling menguntungkan atau bermanfaat bagi sebagian besar individu atau masyarakat. Dalam konteks hukum, prinsip ini mempertimbangkan dampak hukum terhadap kesejahteraan sosial, ekonomi, dan politik secara keseluruhan.

Dalam penerapannya, teori kemanfaatan mengharuskan para pembuat kebijakan hukum untuk mempertimbangkan dengan seksama konsekuensi dari undang-undang, keputusan pengadilan, atau kebijakan publik tertentu terhadap masyarakat. Hal ini mencakup evaluasi dampak hukum terhadap perekonomian, keadilan sosial, perlindungan lingkungan, dan aspek lain dari kesejahteraan masyarakat.

c. Teori Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*)

Teori kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.<sup>33</sup> Kepastian hukum menunjukkan bahwa hukum harus jelas, konsisten, dan dapat diprediksi. Individu dan institusi harus dapat memahami apa yang diharapkan dari mereka dalam kerangka hukum tertentu dan dapat mengandalkan perlindungan hukum yang konsisten terhadap hak-hak dan kewajiban mereka.<sup>34</sup> Prinsip ini penting untuk stabilitas sosial, ekonomi, dan politik, karena memberikan dasar yang stabil bagi interaksi manusia dan pengambilan keputusan.

Berdasarkan teori tujuan hukum diatas menurut Radbruch, dapat disimpulkan bahwa meskipun keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum merupakan tujuan-tujuan yang mendasar, terkadang ketiga tujuan ini bisa bertentangan satu sama lain. Radbruch berpendapat bahwa keadilan memiliki prioritas yang lebih tinggi daripada kemanfaatan dan kepastian hukum. Ini menggambarkan komitmen filosofisnya terhadap pentingnya keadilan sebagai fondasi utama dari sistem hukum yang adil dan bermoral.

Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian

---

<sup>33</sup> Utami, R. 2020. "Pengaruh PPJB terhadap Pajak Bumi dan Bangunan", *Jurnal Riset Perpajakan Indonesia*, No. 6, Vol. 2, hal. 55-73.

<sup>34</sup> Erna Dyah Artati, *Hak Milik Atas Tanah dalam Sistem Hukum Indonesia*, Malang: Bayumedia Publishing, 2011.

hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum). Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya hukum dalam hal-hal yang konkrit. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

Dalam paradigma positivisme definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat. Dengan demikian, Teori ini mengkaji konsep dan pentingnya kepastian hukum dalam sistem hukum suatu negara. Fokus pada bagaimana implementasi PTSL dapat memengaruhi tingkat kepastian hukum pemegang hak tanah di Kabupaten Kendal. Implikasi kebijakan yang dapat meningkatkan atau mengurangi kepastian hukum dalam kepemilikan tanah perlu dianalisis.

## **2. Teori Struktural Fungsionalisme Menurut Talcott Parsons**

Teori Struktural Fungsionalisme yang dikembangkan oleh Talcott Parsons merupakan pendekatan teoretis yang signifikan dalam sosiologi, yang menyajikan masyarakat sebagai sistem kompleks yang terdiri dari berbagai bagian yang saling terkait dan berfungsi untuk menjaga keseimbangan sosial. Teori ini menekankan integrasi, adaptasi, dan

differensiasi sebagai elemen-elemen kunci dalam memahami struktur sosial dan peran institusi dalam masyarakat.

Secara konseptual, struktural fungsionalisme Parsons mengajukan bahwa masyarakat terdiri dari berbagai institusi sosial, seperti keluarga, ekonomi, politik, dan agama, yang masing-masing memiliki peran tertentu dalam menjaga stabilitas sosial. Parsons berpendapat bahwa fungsi-fungsi ini saling melengkapi dan berinteraksi untuk menciptakan harmoni dan keseimbangan dalam masyarakat. Misalnya, keluarga bertanggung jawab untuk sosialisasi individu muda, sementara sistem ekonomi mengatur produksi dan distribusi sumber daya, dan sistem politik mengambil keputusan yang memengaruhi seluruh masyarakat.<sup>35</sup>

Dalam konteks aplikasi teori ini, penting untuk mempertimbangkan bagaimana berbagai aspek masyarakat seperti hukum, politik, dan ekonomi berinteraksi dan saling mempengaruhi. Hukum, sebagai contoh, berfungsi untuk menegakkan norma-norma yang penting bagi stabilitas sosial dan keadilan. Ini termasuk peran hukum dalam mengatur kontrak ekonomi, perlindungan terhadap hak individu, dan penyelesaian konflik. Politik, di sisi lain, memainkan peran dalam pengambilan keputusan publik dan pengaturan kebijakan yang mencakup distribusi sumber daya ekonomi dan alokasi anggaran untuk berbagai program sosial. Sementara itu, ekonomi mengatur aktivitas produksi, distribusi, dan konsumsi yang mempengaruhi struktur sosial secara keseluruhan.

---

<sup>35</sup> Sri-Edi Swasono, *Politik Pertanahan dan Keadilan Agraria di Indonesia*, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2009.

Dalam teori Parsons, Hukum memegang peran sentral sebagai mekanisme untuk menegakkan norma-norma dan nilai-nilai yang dianut oleh masyarakat. Hukum memberikan kerangka kerja yang jelas untuk menyelesaikan konflik dan mempertahankan konsistensi dalam perilaku individu dan kelompok. Dalam konteks Pemulihan Tanah Sisa Lahan (PTSL), hukum mengatur perizinan, tanggung jawab lingkungan, dan standar untuk memastikan bahwa proses pemulihan lahan dilakukan secara legal dan sesuai dengan norma-norma yang telah ditetapkan. Misalnya, regulasi lingkungan dan hukum perlindungan lingkungan menjadi instrumen penting dalam mengelola dampak dari kegiatan PTSL terhadap lingkungan dan masyarakat sekitarnya.

Kemudian dalam aspek politik dalam teori Parsons menyoroti peran institusi politik dalam menjaga keseimbangan kekuasaan dan pengambilan keputusan yang adil dalam masyarakat. Politik memainkan peran penting dalam distribusi sumber daya dan penentuan kebijakan yang mempengaruhi semua aspek kehidupan masyarakat.<sup>36</sup> Parsons melihat politik sebagai mekanisme untuk mencapai konsensus sosial dan mempertahankan harmoni di antara berbagai kelompok dan kepentingan dalam masyarakat. Politik berperan dalam menentukan kebijakan publik yang mencakup alokasi sumber daya untuk program-program seperti PTSL. Pengambilan keputusan politik mempengaruhi prioritas program, pendanaan, dan dukungan masyarakat terhadap inisiatif pemulihan

---

<sup>36</sup> Irfan Mochtar, *Land Law in Indonesia: Towards Equitable Land Governance for the People*, Yogyakarta: Kanisius, 2013.



lingkungan seperti PTSL. Koordinasi antara pemerintah, lembaga legislatif, dan kepentingan publik melalui proses politik penting untuk memastikan keberhasilan implementasi PTSL secara efektif dan berkelanjutan.

Berkaitan dengan ekonomi, sebagai bagian dari teori Parsons, melibatkan analisis tentang produksi, distribusi, dan konsumsi sumber daya dalam masyarakat. Dalam konteks PTSL, aspek ekonomi mencakup evaluasi biaya-manfaat dari kegiatan pemulihan lahan. Ini melibatkan perhitungan ekonomi untuk investasi dalam teknologi pemulihan, biaya operasional, dan dampak jangka panjang dari pemulihan lahan terhadap kesejahteraan ekonomi masyarakat lokal dan nasional. Keterlibatan sektor swasta dalam PTSL juga mencerminkan pentingnya pertimbangan ekonomi dalam mendukung dan mempromosikan inisiatif lingkungan. Selain itu juga meliputi analisis biaya-manfaat dari pemulihan lahan tersebut, termasuk dampak ekonomi jangka pendek dan jangka panjang dari kegiatan pemulihan terhadap kesejahteraan masyarakat dan lingkungan.<sup>37</sup>

Hubungan antara Hukum, Politik, dan Ekonomi dalam PTSL menunjukkan interdependensi dan saling ketergantungan dari ketiga aspek ini dalam mencapai tujuan pemulihan lahan yang berkelanjutan dan efektif. Hukum memberikan kerangka hukum yang diperlukan untuk menjaga integritas proses PTSL dan memastikan kepatuhan terhadap

---

<sup>37</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Politik Hukum Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008.

standar lingkungan. Politik memainkan peran dalam menentukan arah kebijakan publik dan alokasi sumber daya yang diperlukan untuk PTSL, sementara ekonomi menyediakan landasan untuk evaluasi finansial dari kegiatan ini.

Dapat disimpulkan, Teori Struktural Fungsionalisme Talcott Parsons memberikan kerangka kerja yang kuat untuk memahami bagaimana masyarakat berfungsi sebagai sistem yang kompleks dari berbagai institusi dan interaksi sosial. Penerapan teori ini dalam konteks hukum, politik, ekonomi, dan implementasi PTSL menunjukkan pentingnya integrasi, differensiasi, dan adaptasi dalam memelihara keseimbangan sosial dan ekologis

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad bahwa jenis penelitian hukum terbagi atas penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris (sosiologis).<sup>38</sup> Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.<sup>39</sup> Sedangkan penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma

---

<sup>38</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010 hlm. 153.

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal 34.

maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.<sup>40</sup> Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang mengkaji tentang peristiwa hukum yang ada dalam kehidupan masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan hukum yang sebenarnya terjadi dalam kehidupan masyarakat.

## **2. Metode Pendekatan**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan secara yuridis adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan peraturan perundang-undangan yang menyangkut permasalahan penelitian berdasarkan fakta yang ada.<sup>41</sup>

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Data primer, digunakan diperoleh dari hasil wawancara terhadap informan, khususnya yang berkaitan dengan implementasi kebijakan

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal 45.

<sup>41</sup> Setiawan, B. 2020. "Analisis Hukum Perpajakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)", *Jurnal Hukum & Kebijakan Publik*, No. 15, Vol. 2, hal. 123-145.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mewujudkan kepastian hukum pemegang hak di wilayah Kabupaten Kendal.

- b. Data sekunder, diperoleh dari penelitian kepustakaan yang meliputi berbagai macam kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Adapun data sekunder diperoleh bahan hukum yang terdiri dari:

1) Bahan hukum primer adalah data hukum yang meliputi sumber-sumber hukum nasional dan terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan saksi di Indonesia antara lain adalah:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2) Bahan hukum sekunder yaitu data yang diperoleh dari berbagai sumber hukum yaitu berbentuk peraturan perundang-undangan

yang berlaku, buku referensi, majalah, hasil penelitian yang berkaitan dengan materi penelitian.<sup>42</sup> Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer, seperti literatur-literatur yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau, tulisan karya ilmiah para ahli dan lain-lain.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan-bahan hukum primer dan sekunder antara lain kamus-kamus, ensiklopedia, artikel majalah, koran..

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, dalam bukunya Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri, teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian dapat dilakukan melalui 4 (empat) cara, yaitu:

- a. Studi Kepustakaan;
- b. Observasi;
- c. Interview, dan
- d. Kuesioner.

Sesuai dengan penelitian ini yang menggunakan pendekatan yuridis empiris, pengumpulan data menggunakan teknik interview, maka dalam mengumpulkan data-data dari hasil wawancara dan observasi yang berkenaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang dibahas. Tujuan digunakannya analisis kualitatif ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai pelaksanaan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti, sehingga menghasilkan kesimpulan akhir yang menyerupai jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sebagai karya ilmiah berbentuk tesis.<sup>43</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu

---

<sup>43</sup> Rahayu, S. 2019. "Kewajiban Perpajakan dalam PPJB: Studi Kasus di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum*, No. 11, Vol. 3, hal. 200-219.

maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah, tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), tinjauan umum tentang Hak-Hak Atas Tanah.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang bagaimana implementasi kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mewujudkan kepastian hukum pemegang hak di wilayah Kabupaten Kendal dan apa saja kendala serta upaya dalam mengatasi implementasi kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mewujudkan kepastian hukum pemegang hak di wilayah Kabupaten Kendal.

## **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak-pihak terkait.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

##### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. kata ini berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).<sup>44</sup>

Boedi Harsono mengatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>45</sup> Dalam pengertiannya berarti terdapat berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan yang bermuara pada

---

<sup>44</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1999), Hal. 18

<sup>45</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi. Cet 8, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 72



tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya”.

Berdasarkan pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut.<sup>46</sup>

- a. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.
- b. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- c. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini

---

<sup>46</sup> Skripsi Universitas Pasundan <http://repository.unpas.ac.id/41826/6/BAB%20II.pdf>

- d. Dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dan lain-lain.
- e. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan ojek dari pendaftaran tanah.
- g. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun

peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

## 2. Obyek Pendaftaran Tanah

Dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah hanya obyek tertentu yang menjadi obyek pendaftaran tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih memperluas obyek pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan baik dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai,
- b. Tanah hak pengelolaan,
- c. Tanah wakaf,
- d. Hak milik atas satuan rumah susun,
- e. Hak tanggungan,
- f. Tanah negara.

Obyek pendaftaran tanah juga terdapat dalam Pasal 16 UUPA, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak milik,
- b. Hak guna usaha,
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak sewa,
- e. Hak membuka tanah,
- f. Hak memungut hasil hutan,
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

## 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dianggap penting, sebab untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang tanah sehingga menimbulkan rasa aman atas tanah yang ia kuasai. Selain itu juga untuk mencegah gangguan-gangguan dari pihak yang tidak

berkepentingan atau tidak berhak. Berikut merupakan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yaitu:<sup>47</sup>

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

Adapun tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria adalah Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, hal tersebut merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pemerintah melalui UUPA. Disamping hal itu, terselenggaranya pendaftaran tanah juga dikmaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. (Jakarta: Djambatan, 1997), hal 425 – 427.

mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai tanah.

#### 4. Asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah terdapat 2 macam asas, yaitu:<sup>48</sup>

a. Asas *Specialiteit* (Asas Specialitas)

Dimana pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut data fisik mengenai masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya.

b. Asas *Open baarheid* (Asas Publisitas)

Asas publisitas memberikan data yuridis mengenai pemegang hak, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Asas-asas pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 16-17.

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm 17-18.

- a. Asas Sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir, kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya, dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.
- e. Asas Terbuka, dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

## **5. Bentuk Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 13 ayat (1) bentuk pendaftaran tanah dikenal dalam 2 (dua) bentuk yaitu pendaftaran sebagai berikut:

- a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena dengan cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadic

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah ini dilakukan atas permintaan pihak yang memiliki kepentingan, yang mana pihak tersebut berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

**6. Sistem Pendaftaran Tanah**

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (registration of deeds) dan sistem pendaftaran hak (registration of titles). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat

data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>50</sup>

## B. Hak Atas Tanah

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Di atas bidang tanah terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara terhadap bumi, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>51</sup> Hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa:

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) ialah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undangundang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (3) ialah:

- a. Hak guna air;
- b. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan;
- c. Hak guna ruang angkasa

---

<sup>50</sup> Reda MAnthovani, Istiqomah. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia", Jurnal Universitas Al Azhar Indonesia. Vol 2, No. 2 (2017), hal 25-26.

<sup>51</sup> Sembiring, Julius. "Hak menguasai negara atas sumber daya agraria." BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan 2, no. 2 (2016): 119-132



Penjelasan mengenai hak-hak atas tanah dijelaskan oleh Florianus SP Sangsun sebagai berikut:

1. Hak Milik

Hak milik merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik sendiri dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, atas penetapan Pemerintah, badan-badan hukum juga dapat memiliki hak milik atas tanah. Dengan di dahului syarat-syarat tertentu yang harus terpenuhi

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bentuk usaha atas HGU berupa perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun, dapat diberikan Hak Guna Usaha paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Selain itu, Hak Guna Bangunan juga

dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Orang dan badan hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan harus memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai bukti hukum atas tanah tersebut.

#### 4. Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

#### 5. Hak Sewa

Hak sewa Orang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membawayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan sebeum atau sesudah tanahnya dipergunakan

#### 6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah tersebut.

### **C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

## 1. Pengertian PTSL

Menurut Florianus SP Sangsun, Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.<sup>52</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Menurut Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/III/2020 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2020, yang menjadi objek PTSL adalah meliputi seluruh bidang

---

<sup>52</sup> Florianus SP Sangsun, Tata cara mengurus sertifikat tanah, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm 23.

tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.<sup>53</sup>

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggungjawab untuk:

- a. Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- c. Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi.
- d. Menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi.
- e. Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan

Pendaftaran tanah sistematis lengkap meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Objek pendaftaran sistematis lengkap meliputi bidang yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

---

<sup>53</sup> Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/100.HK.02.01/III Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penerbitan sertipikat pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengacu pada Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai berikut:

- a. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah.
- b. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.
- c. Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembujuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.
- d. Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajustikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya dan sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.

Lokasi PTSL yang didalamnya terdapat Tanah Objek Landreform, Konsolidasi Tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan:

- a. Tanah Objek Landreform yang berdasarkan rencana tata ruang telah menjadi tanah non pertanian.
- b. Objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah.
- c. Objek Transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.

Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyebutkan bahwa:

- a. Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran Pph oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- b. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.

- c. Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran Pph dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan Pph terhutang.
- d. Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan Pph terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.
- e. Penerbitan sertipikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan: a. Penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli; dan b. Penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan Pph terhutang, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.
- f. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.

- g. Daftar BPHTB dan PPh Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada aplikasi KKP.
- h. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.
- i. Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terhutang dan format pengisian BPTHB/PPh Terhutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII, Lampiran IX dan Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

## **2. Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup PTSL**

### **a. Maksud**

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

### **b. Tujuan**

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta



akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

c. Ruang Lingkup

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi penyelenggaraan PTSL; pelaksanaan kegiatan PTSL; penyelesaian kegiatan PTSL; dan pembiayaan.

**3. Obyek PTSL**

Objek PTSL meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Apabila lokasi yang ditetapkan sebagai objek PTSL terdapat tanah objek landreform yang tidak lagi memenuhi persyaratan, maka dengan sendirinya tanah tersebut dikeluarkan dari objek landreform dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan melalui mekanisme PTSL.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap tercantum dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, sebagai berikut:

- a. PTSL meliputi seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia,
- b. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- c. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL,

- d. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan.
- 1) Perencanaan;
  - 2) Penetapan lokasi;
  - 3) Persiapan;
  - 4) Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
  - 5) Penyuluhan;
  - 6) Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
  - 7) Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
  - 8) Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengehasannya;
  - 9) Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
  - 10) Pembukuan hak;
  - 11) Penerbitan sertifikat hak atas tanah;
  - 12) Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
  - 13) Pelaporan.

#### 4. Pembiayaan PTSL

Pengaturan mengenai sumber pembiayaan Program PTSL ini terdapat dalam Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yaitu:

- a. Sumber pembiayaan PTSL dapat berasal dari :
- 1) Daftar Isian Program Anggaran (DIPA) Kementerian;
  - 2) Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi, Kabupaten/Kota;
  - 3) Corporate Social Responsibility (CSR), Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, badan hukum swasta;
  - 4) Dana masyarakat melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - 5) Penerimaan lain yang sah berupa hibah (grant), pinjaman (loan) badan hukum swasta atau bentuk lainnya melalui mekanisme Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Pendapatan Negara Bukan Pajak.
- b. Sumber pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembiayaan PTSL dapat juga berasal dari kerjasama dengan pihak lain yang diperoleh dan digunakan serta dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- c. Biaya PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dialokasikan juga untuk:
  - 1) Pembayaran honorarium Panitia Ajudikasi PTSL, yang bukan merupakan anggota Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi;
  - 2) Biaya mobilisasi/penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2).
- d. Dalam hal anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat tidak atau belum disediakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 5. Penyelesaian Kegiatan PTSL

Penyelesaian kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap terdiri atas 4 (empat) kluster, sebagai berikut:<sup>54</sup>

- a. Kluster 1, merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah;
- b. Kluster 2, merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan/sengketa;
- c. Kluster 3, merupakan bidang tanah yang data fisik dan data yuridis tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah karena subjek ataupun objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu, yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018;
- d. Kluster 4, merupakan bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat hak atas tanah, baik yang belum

---

<sup>54</sup> Mukadir Iskandar Syah. 2019. Panduan Mengurus Sertipikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, halaman 51.

dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaanya ke dalam peta pendaftaran tanah sistematis lengkap.

#### **D. Tinjauan Umum PTSL dalam Perspektif Islam**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program yang dimulai oleh pemerintah Indonesia dengan tujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia secara merata. Program PTSL ini digunakan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah seseorang. Dalam perspektif Islam, kepemilikan tanah serta hak atas tanah memiliki nilai dan prinsip yang penting, baik dari segi hukum maupun moral.<sup>55</sup>

Dalam perspektif Islam, tanah diakui sebagai salah satu sumber daya yang sangat berharga dimana Allah SWT menciptakan bumi dan segala isinya untuk dimanfaatkan oleh manusia. Dalam Al-Qur'an, Allah berfirman dalam QS Al-Baqarah:29 berikut:

"هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا" *ما عتزل سلطان أبوجه الإسلاميه*  
Artinya: "Dialah yang menciptakan untukmu apa yang ada di bumi, semuanya" (Surah Al-Baqarah: 29).

Dalam Ayat ini menunjukkan bahwa tanah ialah merupakan amanah dari Allah yang harus dikelola dan digunakan dengan sebaik-baiknya. Islam mengajarkan bahwa setiap individu yang memiliki tanah memiliki kewajiban untuk menjaga dan merawatnya. Konsep ini sejalan dengan prinsip keberlanjutan, yang menekankan pentingnya menjaga keseimbangan ekosistem

---

<sup>55</sup> Harun Nasution, 2020, Prinsip-Prinsip Keadilan dalam *Islam*, Pustaka Alvabet, Jakarta, hal. 34.

dan memastikan bahwa sumber daya alam dapat dinikmati oleh generasi mendatang.<sup>56</sup> Dalam hal ini, pengelolaan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan. Oleh karena itu, kepemilikan tanah dalam Islam tidak hanya sebatas hak individu, tetapi juga merupakan tanggung jawab untuk mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam dengan bijak.<sup>57</sup>

Salah satu prinsip utama dalam Islam yaitu ialah keadilan. Keadilan yang harus diterapkan dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam hal kepemilikan tanah. Dalam konteks PTSL, program ini memberikan kesempatan kepada masyarakat, terutama yang kurang mampu, untuk mendapatkan sertifikat tanah yang sah.<sup>58</sup> Tentu saja hal ini sejalan dengan ajaran Islam yang menekankan pentingnya keadilan sosial. Rasulullah SAW bersabda:

"إن الله يحب من عباده أن يكونوا عدولاً"

Artinya : “Sesungguhnya, Allah menyukai orang-orang yang adil.”

Berdasarkan hadist tersebut maka diharapkan dengan adanya PTSL, masyarakat dapat memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah mereka, sehingga mengurangi sengketa tanah yang sering terjadi. Sengketa tanah di Indonesia sering kali disebabkan oleh kurangnya kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Dengan adanya PTSL, diharapkan konflik yang terjadi dapat diminimalisir.

---

<sup>56</sup> Harun Nasution, 2020. "Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, No. 2 , Vol. 50, hal. 123-145.

<sup>57</sup> *Ibid.*

<sup>58</sup> Ahmad Syahrani, 2019, *Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum Islam*, UGM Press Yogyakarta, hal. 100.

Setiap tindakan yang diambil dalam pengelolaan tanah juga harus mempertimbangkan dampaknya terhadap masyarakat dan lingkungan. Misalnya, praktik pertanian yang berkelanjutan dan ramah lingkungan harus diutamakan untuk memastikan bahwa tanah tidak mengalami kerusakan dan dapat terus memberikan hasil yang baik.<sup>59</sup> Rasulullah SAW bersabda:

"إذا قامت الساعة وفي يد أحدكم فسيلة، فإن استطاع أن لا يقوم حتى يغرسها فليغرسها"  
Artinya: "Jika kiamat telah tiba dan di tangan salah satu dari kalian ada bibit pohon kurma, maka jika ia mampu untuk tidak berdiri hingga menanamnya, maka hendaklah ia menanamnya."

Hadits ini menunjukkan betapa pentingnya menjaga dan merawat tanah serta lingkungan, bahkan dalam situasi yang paling genting sekalipun. Setiap individu yang memiliki tanah dituntut untuk berperan aktif dalam menjaga keberlanjutan sumber daya alam dan memberikan manfaat bagi masyarakat luas. Dengan demikian, kepemilikan tanah dalam Islam merupakan amanah yang harus dipertanggungjawabkan.

Sertifikat tanah dalam konteks PTSL bukan hanya sekadar dokumen, tetapi juga merupakan pengakuan resmi atas hak milik seseorang.<sup>60</sup> Dalam Islam, hak milik harus dihormati dan dilindungi. Dalam sebuah hadits, Nabi Muhammad SAW bersabda:

"من أخذ شيئاً من حق أخيه بغير حق، فإنه سيسأل يوم القيامة"  
Artinya: "Siapa yang mengambil hak saudaranya tanpa izin, maka ia akan diminta pertanggungjawaban di hari kiamat".

---

<sup>59</sup> Fazlur Rahman, 2021. "Islamic Environmental Ethics: A Perspective on Sustainable Development", *Journal of Islamic Ethics*, No. 1, Vol. 5, hal. 45-67.

<sup>60</sup> Departemen Agraria dan Tata Ruang. Pedoman Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Jakarta: Departemen Agraria dan Tata Ruang, 2018.

Dengan memiliki sertifikat tanah, masyarakat dapat melindungi hak-hak mereka dan menghindari potensi konflik di masa depan. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat, terutama bagi mereka yang tinggal di daerah rawan sengketa.<sup>61</sup> Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap Muslim untuk memahami bahwa tanah adalah sumber daya yang harus dikelola dengan bijak, tidak hanya untuk kepentingan pribadi, tetapi juga untuk kepentingan umat manusia dan lingkungan. Dengan cara ini, kita dapat memastikan bahwa amanah Allah SWT dalam pengelolaan sumber daya alam dapat dilaksanakan dengan baik dan bertanggung jawab.



---

<sup>61</sup> Badan Pertanahan Nasional, 2020, *Laporan Tahunan 2020*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

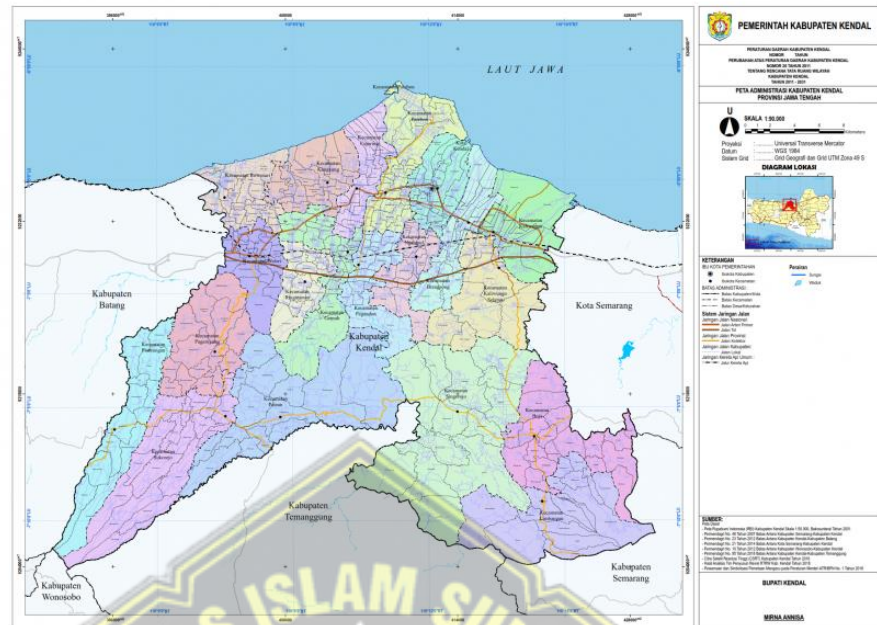
#### **A. Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah Kabupaten Kendal**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program pemerintah yang bertujuan memberikan kepastian hukum atas tanah kepada seluruh masyarakat Indonesia, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur bahwa setiap tanah harus terdaftar dan disertifikasi untuk memastikan kepemilikannya. Di Kabupaten Kendal, implementasi kebijakan ini sangat penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan mengurangi sengketa yang sering terjadi akibat ketiadaan sertifikat.

##### **1. Gambaran Umum Kabupaten Kendal**

Kabupaten Kendal adalah salah satu kabupaten yang terletak di Pulau Jawa, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Secara geografis, Kabupaten Kendal berbatasan langsung dengan Laut Jawa di sebelah utara, Kota Semarang di sebelah timur, Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Batang di sebelah barat, serta Kabupaten Semarang di sebelah selatan. Kabupaten Kendal memiliki posisi strategis karena dilalui oleh jalur utama pantura (Pantai Utara Jawa) yang menghubungkan berbagai kota besar di Pulau Jawa.





**Gambar 3. Peta Kabupaten Kendal**

Kabupaten Kendal memiliki luas sekitar 1.002,23 km<sup>2</sup> dengan topografi yang bervariasi, mulai dari dataran rendah di bagian utara hingga pegunungan di bagian selatan. Berdasarkan data BPS Kabupaten Kendal tahun terakhir, jumlah penduduk sekitar 1 juta jiwa lebih, distribusi penduduk di Kabupaten Kendal cenderung tersebar di perdesaan, dengan kepemilikan tanah yang cukup variatif, mulai dari tanah pertanian, tanah pekarangan, hingga tanah untuk kegiatan industri dan komersial.

Dalam tiga tahun terakhir, program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal mengalami perkembangan signifikan. Pada tahun 2023, tercatat terdapat 585.757 bidang tanah yang terdaftar, dengan 510.934 bidang telah bersertifikat, atau sekitar 87,22%

dari total bidang tanah yang ada di wilayah tersebut.<sup>62</sup> Program ini terus berjalan dengan target menyelesaikan pendaftaran dan sertifikasi lebih banyak tanah, guna memberikan kepastian hukum dan meningkatkan nilai ekonomi tanah bagi masyarakat.

## 2. Gambaran Umum PTSL di Kabupaten Kendal

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal merupakan program nasional yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kendal sangat penting mengingat masih banyaknya tanah-tanah yang belum tersertifikasi. Berdasarkan data Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebelum adanya program PTSL, sebagian besar masyarakat Kabupaten Kendal hanya memiliki bukti penguasaan fisik atas tanah, seperti akta jual beli atau surat-surat adat, namun belum memiliki sertifikat tanah sebagai bukti hak kepemilikan yang sah.<sup>63</sup> Kondisi ini menyebabkan terjadinya banyak sengketa tanah, kesulitan dalam akses kredit, dan ketidakpastian hukum atas kepemilikan lahan.

Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program yang diluncurkan oleh pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah di seluruh wilayah Indonesia. PTSL dijalankan

---

<sup>62</sup> Katriana Wamen ATR serahkan 500 sertifikat tanah warga Kendal lewat PTSL Senin, 18 Desember 2023 19:28 WIB <https://www.antaraneews.com/berita/3876846/wamen-atr-serahkan-500-sertifikat-tanah-warga-kendal-lewat-pts1>

<sup>63</sup> Setyawan, B., & Prasetyo, R. (2019). "Percepatan Pendaftaran Tanah Melalui Program PTSL di Wilayah Jawa Tengah." *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 12(3), 123-137.

sebagai bagian dari upaya mewujudkan landasan hukum yang kuat dan mengurangi sengketa pertanahan yang sering terjadi akibat ketiadaan sertifikat tanah, yang pada akhirnya berkontribusi pada pengurangan konflik agraria dan mempercepat pembangunan ekonomi di wilayah ini, terutama di sektor pertanian dan perindustrian.<sup>64</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, kebijakan PTSL ini telah berhasil mendaftarkan 22.000 bidang tanah pada tahun 2022 dan 24.644 bidang tanah pada tahun 2023.<sup>65</sup> Untuk tahun 2024, proses pendaftaran masih berlangsung, dengan metode sertifikasi manual hingga bulan Juni, kemudian diubah menjadi sertifikat elektronik mulai bulan Juli dengan ketentuan yang sama. Kebijakan ini mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang mendefinisikan standar pendaftaran tanah secara sistematis.

### 3. Panitia Ajudikasi PTSL

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), panitia PTSL terdiri dari berbagai unsur yang dibentuk untuk mengelola dan mengawasi seluruh tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis. Panitia ini memiliki struktur hierarki yang terdiri dari berbagai peran, dengan

---

<sup>64</sup> Rahmawati, D., & Utami, A. (2021). "Implementasi Program PTSL di Kabupaten Kendal: Kendala dan Strategi Penyelesaiannya." *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 8(2), 45-60.

<sup>65</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

tugas yang spesifik untuk memastikan kelancaran dan akurasi proses PTSL. Berikut adalah susunan Panitia PTSL beserta penjelasannya:

a) Ketua Panitia Ajudikasi

Ketua panitia bertanggung jawab atas keseluruhan pelaksanaan PTSL di wilayah yang menjadi cakupan ajudikasi. Ketua memimpin seluruh kegiatan, mulai dari perencanaan, pengumpulan data fisik dan yuridis, hingga penerbitan sertifikat tanah. Ketua panitia berperan dalam pengambilan keputusan strategis, koordinasi antaranggota panitia, dan memastikan semua tahapan dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Ketua Panitia PTSL wilayah Kendal berperan penting dalam memimpin kegiatan pendaftaran tanah untuk mencapai target penyertifikatan 24.644 bidang tanah pada tahun 2023. Ketua juga memantau peralihan sistem dari sertifikasi manual ke sertifikasi elektronik mulai bulan Juli 2024, yang sesuai dengan Juknis No. 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023.

b) Wakil Ketua Bidang Yuridis

Wakil ketua bidang yuridis bertanggung jawab untuk memimpin tim yang mengumpulkan dan memverifikasi dokumen-dokumen yuridis yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, seperti akta jual beli, girik, sertifikat, atau dokumen waris. Wakil ketua ini memastikan bahwa data yuridis yang terkumpul sesuai dengan hukum dan siap diverifikasi untuk penerbitan sertifikat.

Wilayah pedesaan di Kabupaten Kendal masih banyak warga yang tidak memiliki dokumen yuridis lengkap. Wakil ketua bidang yuridis memiliki peran penting dalam membantu warga yang tidak memiliki dokumen kepemilikan resmi untuk mendapatkan sertifikat tanah melalui jalur administrasi yang difasilitasi oleh perangkat desa dan mediasi.

c) Wakil Ketua Bidang Fisik

Wakil ketua bidang fisik memimpin tim yang bertugas mengumpulkan data fisik lahan, termasuk pengukuran dan pemetaan tanah. Data ini mencakup luas, bentuk, dan batas-batas tanah yang diukur menggunakan teknologi seperti GPS dan Sistem Informasi Geografis (SIG). Wakil ketua bidang fisik bertanggung jawab memastikan keakuratan pengumpulan data fisik untuk digunakan dalam proses verifikasi dan sertifikasi tanah.

Beberapa wilayah di Kabupaten Kendal memiliki medan yang sulit diakses, sehingga pengukuran tanah menjadi tantangan. Wakil ketua bidang fisik harus memastikan bahwa tim pengukur dilengkapi dengan teknologi yang tepat dan bekerja secara efisien untuk memastikan pengumpulan data fisik yang akurat di seluruh wilayah, seperti yang terjadi pada pengukuran 22.000 bidang tanah pada tahun 2022.

d) Sekretaris Panitia

Sekretaris bertugas mengelola semua administrasi yang berkaitan dengan pelaksanaan PTSL. Ini termasuk pencatatan, pengelolaan

dokumen, dan korespondensi antar anggota panitia serta dengan pihak eksternal. Sekretaris juga berperan dalam menyusun laporan kemajuan pelaksanaan PTSL dan membantu Ketua Panitia dalam hal administrasi.

Sekretaris memiliki peran penting dalam memastikan bahwa semua dokumen yang masuk dan data yang dikumpulkan, baik fisik maupun yuridis, terorganisir dengan baik. Selain itu, sekretaris juga bertanggung jawab untuk menyusun laporan progres PTSL di Kabupaten Kendal kepada BPN pusat, terutama dalam masa transisi dari sertifikat manual ke sertifikat elektronik pada 2024.

e) Satuan Tugas (Satgas) Fisik

Satgas fisik bertanggung jawab untuk melakukan pengukuran tanah di lapangan. Mereka mengumpulkan data fisik seperti luas, batas-batas, dan koordinat tanah, yang kemudian digunakan untuk membuat peta bidang tanah. Satgas fisik harus bekerja di bawah arahan Wakil Ketua Bidang Fisik dan memastikan bahwa pengukuran dilakukan dengan presisi.

Kendala geografis di Kabupaten Kendal, seperti medan yang sulit, mempengaruhi kelancaran pengukuran tanah. Satgas fisik di Kendal harus bekerja ekstra keras untuk memastikan bahwa seluruh data fisik tanah yang dikumpulkan benar-benar mencerminkan kondisi lapangan yang ada. Penggunaan teknologi seperti GPS membantu satgas fisik dalam melakukan pengukuran yang lebih akurat.

f) Satuan Tugas (Satgas) Yuridis

Satgas yuridis bertugas untuk mengumpulkan, memeriksa, dan memverifikasi data yuridis terkait kepemilikan tanah, seperti dokumen jual beli, surat waris, atau sertifikat tanah yang telah ada. Mereka bertugas memastikan bahwa semua data yuridis lengkap dan tidak ada sengketa atau klaim lain yang dapat mengganggu proses pendaftaran tanah.

Satgas yuridis di Kabupten Kendal sering kali menghadapi tantangan dalam mengumpulkan dokumen kepemilikan tanah yang lengkap dari warga. Banyak warga yang memiliki tanah turun-temurun tanpa dokumen legal yang sah. Oleh karena itu, satgas yuridis bekerja sama dengan perangkat desa untuk membantu warga dalam melengkapi dokumen yang diperlukan melalui bantuan administratif.

g) Satuan Tugas (Satgas) Administrasi

Satgas administrasi bertanggung jawab dalam hal pengelolaan dokumen dan data yang terkait dengan proses pendaftaran tanah. Mereka bertugas untuk menyusun, menyimpan, dan mengelola dokumen-dokumen yang masuk agar dapat diproses dengan baik. Mereka juga membantu menyusun laporan kegiatan dan memastikan semua data tersedia untuk keperluan verifikasi.

Dalam PTSL di Kabupaten Kendal, satgas administrasi memainkan peran vital dalam mengelola dokumen yang berhubungan dengan sertifikasi tanah. Dengan meningkatnya volume tanah yang

didaftarkan, satgas administrasi harus memastikan bahwa seluruh dokumen yang masuk tersimpan dengan baik dan siap untuk diproses lebih lanjut. Ini terutama penting dalam transisi ke sertifikasi elektronik di Kabupaten Kendal pada tahun 2024.

h) Kepala Desa/Lurah

Kepala desa atau lurah bertugas untuk memfasilitasi pelaksanaan PTSL di wilayah mereka, membantu pengumpulan data fisik dan yuridis, serta memediasi sengketa tanah di tingkat lokal. Mereka juga bertanggung jawab untuk memberikan keterangan mengenai status tanah yang akan didaftarkan.

Kepala Desa atau lurah di Kabupaten Kendal berperan sangat penting dalam sosialisasi program PTSL, terutama dalam meningkatkan partisipasi warga. Berdasarkan wawancara Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal menyatakan bahwa, kepala di beberapa wilayah dengan dibantu pihak BPN Kendal turut membantu dalam kegiatan door-to-door untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah, serta membantu memfasilitasi pengumpulan dokumen yuridis yang kurang lengkap.<sup>66</sup>

#### **4. Tahapan Implementasi PTSL di Kendal**

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal merupakan bagian dari program nasional yang

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024



dirancang untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat terkait kepemilikan tanah. Program ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia secara lengkap, sistematis, dan menyeluruh. Dalam teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustaf Radbruch, terdapat tiga tujuan utama hukum yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Implementasi PTSL berperan penting dalam mencapai ketiga tujuan ini di Kabupaten Kendal. Dari aspek keadilan, PTSL memberikan kesempatan yang merata bagi seluruh masyarakat untuk memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah tanpa memandang status sosial atau ekonomi mereka.

Dari aspek kemanfaatan sebagai tujuan hukum berikutnya terlihat dari manfaat langsung yang diterima masyarakat melalui PTSL. Sertifikat tanah tidak hanya memberikan status hukum yang jelas bagi pemiliknya, tetapi juga membuka peluang ekonomi bagi masyarakat karena sertifikat tanah dapat digunakan sebagai jaminan dalam memperoleh pinjaman atau kredit untuk usaha. Dengan demikian, kemanfaatan hukum yang diperoleh melalui PTSL mencakup manfaat sosial dan ekonomi yang berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Kendal.

Sertifikasi tanah dalam PTSL bertujuan agar masyarakat, baik yang berada di pedesaan maupun perkotaan, memiliki akses yang setara terhadap hak kepemilikan atas tanah. Dalam konteks ini, PTSL membantu mewujudkan keadilan distributif dengan memastikan setiap individu

mendapatkan perlakuan yang sama dalam hal kepemilikan tanah. Di Kabupaten Kendal, pelaksanaan PTSL mengikuti pedoman yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang mengatur tentang prosedur, tahapan, serta prinsip-prinsip dasar pelaksanaan PTSL.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, pelaksanaan PTSL di Kendal dilakukan melalui beberapa tahapan penting, yaitu sosialisasi kepada masyarakat, pengumpulan data fisik dan yuridis, verifikasi data, dan penerbitan sertifikat.<sup>67</sup> Tahapan-tahapan ini penting untuk memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang memiliki tanah.

Berikut adalah penjelasan lengkap mengenai tahapan-tahapan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kendal, yang didasarkan pada wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal dan sesuai dengan pedoman dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL):

**a) Sosialisasi kepada Masyarakat**

Tahap pertama dan paling krusial dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kendal adalah sosialisasi kepada masyarakat. Tahap ini

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

sangat penting karena sosialisasi berfungsi sebagai jembatan antara pihak BPN dan masyarakat untuk memberikan pemahaman mengenai manfaat dan urgensi dari pendaftaran tanah. Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, sosialisasi merupakan kunci dalam membangun kepercayaan masyarakat dan meningkatkan partisipasi aktif dalam program PTSL.<sup>68</sup>

Sesuai dengan amanat Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018, partisipasi aktif masyarakat sangat diperlukan dalam pelaksanaan PTSL. Oleh karena itu, BPN Kendal melibatkan tokoh masyarakat seperti kepala desa, perangkat desa, ketua RT, serta tokoh agama dalam kegiatan sosialisasi. Pendekatan ini diambil karena tokoh masyarakat memiliki pengaruh besar dalam komunitas lokal dan dapat membantu BPN dalam menyebarkan informasi kepada masyarakat secara lebih efektif.

Berdasarkan wawancara dengan Zaenal Mutaqin, Amd selaku Kepala Desa Sarirejo menyatakan bahwa, BPN Kabupaten Kendal mengadakan beberapa pertemuan di balai desa yang dihadiri oleh warga dan tokoh masyarakat.<sup>69</sup> Dalam pertemuan ini, BPN Kabupaten Kendal menjelaskan secara rinci mengenai tahapan-tahapan PTSL, dokumen-dokumen yang dibutuhkan, serta manfaat yang akan diperoleh masyarakat setelah tanah mereka disertifikatkan. Selain itu, tokoh masyarakat juga turut membantu menjelaskan bahwa sertifikat

---

<sup>68</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

<sup>69</sup> Wawancara dengan Zaenal Mutaqin Kepala Desa Sarirejo, 25 September 2024

tanah dapat memberikan kepastian hukum, meningkatkan nilai tanah, dan memudahkan akses masyarakat terhadap fasilitas keuangan seperti kredit bank.

Setelah dilakukan sosialisasi secara masif, partisipasi masyarakat dalam program PTSL di Kabupaten Kendal meningkat secara signifikan. Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, jumlah warga yang mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan meningkat dari tahun ke tahun. Pada tahun 2022, BPN Kendal berhasil mendaftarkan 22.000 bidang tanah, dan jumlah ini meningkat menjadi 24.644 bidang tanah pada tahun 2023.

#### **b) Pengumpulan Data Fisik dan Yuridis**

Setelah sosialisasi selesai dan masyarakat memiliki pemahaman yang jelas mengenai pentingnya pendaftaran tanah, tahapan selanjutnya adalah pengumpulan data fisik dan yuridis. Pengumpulan data fisik dan yuridis merupakan salah satu tahapan paling krusial dalam pelaksanaan PTSL, karena data inilah yang menjadi dasar bagi BPN dalam menerbitkan sertifikat tanah.

##### **1) Pengumpulan Data Fisik**

Pengumpulan data fisik melibatkan pengukuran luas dan batas-batas tanah yang didaftarkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ongky Widya Wibowo selaku petugas ukur dari BPN Kabupaten

Kendal menyatakan bahwa proses pengukuran tanah dalam program PTSL di wilayah Kabupaten Kendal dapat dilaksanakan dengan baik, namun terdapat beberapa kendala.<sup>70</sup>

Kendala yang dialami oleh Ongky Widya Wibowo selaku petugas ukur dari BPN Kabupaten Kendal yaitu salah satunya pemasangan tanda batas tanah, karena banyak warga yang kurang tahu batas tanahnya bahkan ada yang tidak tahu lokasi tanahnya.<sup>71</sup>

Kemudian Ongky Widya Wibowo menjelaskan jika terjadi hal seperti itu maka bisa diselesaikan dengan mengundang tetangga batas tanah yang dimiliki untuk kesepakatan batas tanah atau melihat peta Persil di Desa setempat.<sup>72</sup>

Kendala lain yang dialami oleh petugas ukur adalah medan yang sulit dijangkau seperti lereng atau lembah.<sup>73</sup> Hal tersebut bisa diatasi dengan penggunaan teknologi seperti drone yang diterbangkan untuk meninjau lokasi tanah yang akan diukur, dan GNSS RTK (*Real-Time Kinematic Global Navigation Sattelite System*).<sup>74</sup> *Real Time* artinya pada saat itu juga dan *kinematic* artinya bergerak, sehingga bisa diartikan penentuan posisi yang dapat memperoleh koordinat saat itu juga.

---

<sup>70</sup> Wawancara dengan Ongky Widya Wibowo Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 24 September 2024

<sup>71</sup> Wawancara dengan Ongky Widya Wibowo Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 24 September 2024

<sup>72</sup> Wawancara dengan Ongky Widya Wibowo Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 24 September 2024

<sup>73</sup> Wawancara dengan Ongky Widya Wibowo Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 24 September 2024

<sup>74</sup> Wawancara dengan Ongky Widya Wibowo Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 24 September 2024

Teknologi tersebut memungkinkan petugas ukur dari BPN untuk melakukan pengukuran yang lebih akurat dan efisien, terutama di daerah yang memiliki medan yang sulit diakses. Ongky Widya Wibowo menegaskan bahwa penggunaan teknologi GNSS RTK tersebut untuk pengambilan data di lapangan dan drone untuk pembuatan Peta Citra Resolusi Tinggi, penggunaan teknologi modern ini sangat membantu BPN dalam mengintegrasikan data fisik dengan data yuridis yang telah dikumpulkan..

Menurut Juknis 2023, integrasi data fisik sangat penting untuk memastikan bahwa informasi mengenai luas dan batas-batas tanah sesuai dengan dokumen kepemilikan yang diserahkan oleh pemohon. Data yang dikumpulkan harus akurat dan lengkap agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

## 2) Pengumpulan Data Yuridis

Selain data fisik, pengumpulan data yuridis juga merupakan bagian penting dalam proses pendaftaran tanah. Data yuridis mencakup dokumen-dokumen yang mendukung klaim kepemilikan tanah, seperti akta jual beli, girik, sertifikat hak milik, atau surat waris. Dokumen-dokumen ini menjadi bukti sah bahwa pemohon adalah pemilik yang sah atas tanah yang didaftarkan.

Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, salah satu tantangan utama dalam pengumpulan data yuridis adalah ketidaklengkapan

dokumen yang dimiliki oleh masyarakat, terutama di daerah pedesaan.<sup>75</sup> Banyak warga yang memiliki tanah turun-temurun, tetapi tidak memiliki dokumen formal yang membuktikan kepemilikan mereka. Dalam kasus seperti ini, BPN Kendal bekerja sama dengan perangkat desa dan tokoh masyarakat untuk membantu warga melengkapi dokumen yang dibutuhkan.

Salah satu upaya yang dilakukan oleh BPN adalah membantu warga dalam proses legalisasi tanah. Jika warga tidak memiliki dokumen jual beli atau sertifikat, mereka dapat mengurus surat keterangan dari kepala desa atau lurah yang menjelaskan status kepemilikan tanah mereka. Surat keterangan ini kemudian dapat digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan sertifikat tanah.

### 3) Integrasi Data Fisik dan Yuridis

Menurut pedoman yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Juknis PTSL Tahun 2023, data fisik dan yuridis harus diintegrasikan dengan baik sebelum sertifikat tanah dapat diterbitkan. Proses integrasi ini memastikan bahwa data fisik mengenai luas dan batas-batas tanah sesuai dengan dokumen yuridis yang dimiliki oleh pemohon. Dengan demikian, BPN dapat memastikan bahwa tanah yang didaftarkan

---

<sup>75</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

adalah benar-benar milik pemohon, dan tidak ada klaim atau sengketa dari pihak lain.

Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, proses integrasi data ini berjalan lancar di sebagian besar wilayah Kendal. Namun, di beberapa desa, terutama yang memiliki banyak tanah yang diwariskan secara turun-temurun, proses integrasi data membutuhkan waktu lebih lama karena dokumen yang dimiliki warga tidak selalu lengkap.<sup>76</sup> Untuk mengatasi masalah ini, BPN Kendal memberikan bantuan administratif kepada warga agar mereka dapat melengkapi dokumen yang diperlukan.

#### c) Verifikasi Data

Setelah pengumpulan data fisik dan yuridis, dilakukan verifikasi data selama 30 hari oleh tim BPN Kendal untuk memastikan kesesuaian dan kelengkapan informasi sebelum sertifikat diterbitkan dan memberikan kesempatan kepada masyarakat mengajukan keberatan atau klarifikasi jika ada kesalahan data.

##### 1) Proses Verifikasi oleh Tim BPN Kendal

Tim BPN Kendal yang bertugas melakukan verifikasi akan memeriksa ulang data fisik yang telah dikumpulkan oleh tim pengukur di lapangan, serta dokumen-dokumen yuridis yang diserahkan oleh pemohon. Mereka memastikan bahwa luas tanah

---

<sup>76</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024



yang tertera dalam dokumen yuridis sesuai dengan hasil pengukuran di lapangan, serta memverifikasi bahwa tidak ada sengketa atau klaim dari pihak lain atas tanah yang didaftarkan.

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), verifikasi ini harus dilakukan dengan cermat dan transparan. Jika ditemukan adanya ketidaksesuaian data atau dokumen yang tidak lengkap, BPN Kendal akan menghubungi pemohon untuk melakukan perbaikan atau melengkapi dokumen yang dibutuhkan sebelum sertifikat dapat diterbitkan.

## 2) Kesulitan Proses Verifikasi

Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, sebagian besar proses verifikasi berjalan lancar. Namun, di beberapa wilayah, terutama di desa-desa terpencil, terdapat kendala terkait ketidaklengkapan dokumen atau sengketa batas tanah.<sup>77</sup> Dalam kasus seperti ini, BPN Kendal bekerja sama dengan perangkat desa dan tokoh masyarakat setempat untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan membantu warga melengkapi dokumen yang dibutuhkan.

Verifikasi merupakan kesempatan bagi masyarakat untuk mengajukan keberatan jika ada kesalahan dalam data yang dikumpulkan. Jika ada warga yang merasa bahwa tanah mereka diukur

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

secara tidak akurat atau ada klaim dari pihak lain, mereka dapat mengajukan klarifikasi kepada BPN selama masa verifikasi. Tahapan ini penting untuk memastikan bahwa setiap klaim kepemilikan tanah terverifikasi dengan baik. Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, proses ini berjalan lancar di sebagian besar desa, meskipun di beberapa wilayah masih terdapat kendala terkait ketidaklengkapan dokumen.<sup>78</sup>

#### **d) Penerbitan Sertifikat**

Setelah verifikasi selesai, dan tidak ada sengketa atau keberatan, sertifikat tanah diterbitkan oleh BPN. Hingga tahun 2022, BPN Kendal telah menerbitkan 22.000 sertifikat tanah, dengan peningkatan menjadi 24.644 bidang tanah pada tahun 2023. Pada tahun 2024, pelaksanaan PTSL mengalami transisi dari sertifikat manual (dari Januari hingga Juni) menuju sertifikat elektronik mulai bulan Juli, yang diharapkan dapat mempercepat proses penerbitan sertifikat dan meningkatkan keamanan data, sesuai dengan arahan dalam Juknis No. 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023.

Dapat dilihat data penerbitan sertipikat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Kendal, sebagai berikut:

Tabel 3.1 Data Penerbitan Sertipikat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Kendal Periode 2022

---

<sup>78</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Kendal Tahun 2022				
No.	Bulan	Target	Permohonan PTSL	Penerbitan Sertipikat PTSL
1.	Januari	22.000 Bidang Sertipikat	520	520
2.	Februari		275	275
3.	Maret		1125	1125
4.	April		2000	2000
5.	Mei		2030	2030
6.	Juni		2000	2000
7.	Juli		2200	2200
8.	Agustus		4800	4800
9.	September		500	500
10.	Oktober		1100	1100
11.	November		5000	5000
12.	Desember		450	450
Jumlah		22.000	22.000	22.000

Sumber: Data dari ATR/BPN Kabupaten Kendal, tahun 2022.

Tabel 3.2 Data Penerbitan Sertipikat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Kendal Periode 2023

Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Kendal Tahun 2022				
No.	Bulan	Target	Permohonan PTSL	Penerbitan Sertipikat PTSL
13.	Januari	24.644 Bidang Sertipikat	315	315
14.	Februari		836	836
15.	Maret		1255	1255
16.	April		1386	1386
17.	Mei		3237	3237

18.	Juni		1988	1988
19.	Juli		3811	3811
20.	Agustus		2400	2400
21.	September		366	366
22.	Oktober		774	774
23.	November		2259	2259
24.	Desember		6017	6017
Jumlah		24.644	24.644	24.644

Sumber: Data dari ATR/BPN Kabupaten Kendal, tahun 2023.

Berdasarkan teori struktural fungsionalisme Talcott Parsons melihat masyarakat sebagai sistem yang terdiri dari berbagai elemen yang saling terkait dan berfungsi untuk menjaga keseimbangan sosial. Dalam konteks implementasi PTSL, teori ini dapat digunakan untuk menganalisis bagaimana kebijakan PTSL terstruktur untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan kepastian kepemilikan tanah sekaligus berkontribusi pada stabilitas sosial. Salah satu elemen utama dari teori Parsons adalah konsep adaptasi, yang dalam konteks PTSL terlihat melalui berbagai upaya sosialisasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada masyarakat. Sosialisasi ini merupakan bentuk adaptasi untuk memastikan bahwa masyarakat memahami manfaat dari sertifikasi tanah dan proses yang diperlukan, sehingga program ini dapat diterima dengan baik oleh masyarakat di semua lapisan.

Selain itu, konsep integrasi dalam teori Parsons juga tercermin dalam implementasi PTSL. BPN bekerja sama dengan pemerintah

daerah, perangkat desa, dan masyarakat secara keseluruhan untuk memastikan bahwa program ini berjalan dengan lancar. Kolaborasi ini menunjukkan adanya integrasi yang kuat antara berbagai pihak, yang diperlukan untuk memastikan bahwa program sertifikasi tanah dapat mencapai tujuan yang diinginkan. Dengan adanya kerja sama yang baik antara BPN dan pemangku kepentingan lainnya, program PTSL dapat terlaksana secara efektif dan membawa manfaat yang maksimal bagi masyarakat.

Dalam teori Parsons, elemen pemeliharaan pola juga relevan dalam memahami implementasi PTSL di Kabupaten Kendal. Sertifikasi tanah melalui PTSL memastikan bahwa kepemilikan tanah tercatat secara sah dan terstruktur sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Dengan demikian, program ini membantu menjaga keteraturan dan stabilitas sosial dalam hal kepemilikan tanah, sehingga dapat mencegah terjadinya konflik dan ketidakpastian di masyarakat. Melalui sertifikasi tanah, pola kepemilikan lahan di Kabupaten Kendal dapat dipertahankan secara konsisten sesuai dengan norma hukum yang berlaku, yang pada akhirnya memperkuat stabilitas sosial.

Hasil penelitian dan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat Bidang PTSL BPN Kabupaten Kendal menunjukkan bahwa meskipun PTSL telah membawa banyak manfaat bagi masyarakat,

pelaksanaannya di lapangan tidak terlepas dari beberapa hambatan.<sup>79</sup> Salah satu kendala yang dihadapi adalah kurangnya sumber daya manusia di BPN yang terampil dalam menangani sertifikasi tanah, terutama di wilayah pedesaan yang sulit dijangkau. Selain itu, terdapat pula resistensi dari masyarakat yang masih kurang memahami manfaat dari kepemilikan sertifikat tanah. Untuk mengatasi kendala ini, BPN telah melakukan berbagai langkah strategis, seperti meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat, memberikan pelatihan bagi tenaga lapangan, serta memperkuat pengawasan dalam pelaksanaan program

Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat Bidang PTSL BPN Kabupaten Kendal menyatakan bahwa meski terdapat kendala dalam pelaksanaan program PTSL namun penerbitan sertifikat dalam program PTSL tidak terdapat tumpang tindih. Dikarenakan dalam proses verifikasi data fisik dan yuridis benar-benar dilakukan dengan teliti dan baik hingga tidak menimbulkan tumpang tindih sertifikat.<sup>80</sup>

Ongky Widya Wibowo juga menegaskan bahwa untuk produk PTSL saat ini kecil kemungkinannya terjadi tumpang tindih karena sebelum pembuatan bidang baru kami mengidentifikasi terlebih dahulu sertifikat yang telah terbit di desa-desa yang mengikuti program PTSL

---

<sup>79</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

<sup>80</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

dan memplotnya ke dalam peta hasil ukur PTSL yang nantinya sebagai dasar penerbitan sertipikat baru.<sup>81</sup>

## 5. Kepastian Hukum Pelaksanaan PTSL

Implementasi PTSL di Kendal telah memberikan banyak manfaat bagi masyarakat, terutama dalam hal kepastian hukum. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sertifikat tanah merupakan bukti sah kepemilikan tanah yang diakui secara hukum. Melalui PTSL, pemilik tanah di Kabupaten Kendal kini memiliki sertifikat yang legal, yang dapat melindungi mereka dari sengketa tanah, memperjelas batas kepemilikan, dan memberikan akses ke fasilitas keuangan seperti kredit bank. BPN Kendal mencatat bahwa program ini juga meningkatkan stabilitas ekonomi lokal karena banyak warga yang kini bisa memanfaatkan sertifikat tanah mereka untuk modal usaha.

Walaupun menghadapi sejumlah kendala, program PTSL di Kabupaten Kendal dinilai cukup efektif dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanah. Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, hingga saat ini telah diterbitkan ribuan sertifikat tanah di wilayah tersebut melalui program PTSL.<sup>82</sup> Sertifikat tanah ini tidak hanya memberikan jaminan hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga meningkatkan nilai ekonomi tanah

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan Ongky Widya Wibowo Petugas Ukur Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 24 September 2024

<sup>82</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

tersebut, sehingga mendorong masyarakat untuk memanfaatkannya secara produktif.

**a) Mengurangi Sengketa Tanah**

Salah satu dampak positif dari PTSL adalah penurunan jumlah sengketa tanah di Kabupaten Kendal. Dengan adanya sertifikat tanah, masyarakat memiliki bukti kepemilikan yang sah, sehingga sengketa tanah yang disebabkan oleh klaim ganda atau batas tanah yang tidak jelas dapat diminimalisir. BPN Kendal mencatat bahwa setelah pelaksanaan PTSL, jumlah kasus sengketa tanah yang masuk ke BPN menurun secara signifikan.

**b) Mendorong Investasi dan Pengembangan Ekonomi Lokal**

Sertifikat tanah yang diterbitkan melalui PTSL juga memberikan manfaat ekonomi bagi pemilik tanah. Dengan adanya sertifikat, tanah dapat dijadikan agunan untuk mendapatkan akses kredit dari perbankan. Hal ini membuka peluang bagi masyarakat untuk mengembangkan usaha atau berinvestasi lebih lanjut dalam bidang pertanian, perdagangan, dan sektor lainnya. BPN Kendal mencatat bahwa peningkatan jumlah sertifikat tanah yang diterbitkan sejalan dengan peningkatan aktivitas ekonomi lokal di wilayah tersebut.

Dari sisi kepastian hukum berdasarkan teori tujuan hukum, implementasi PTSL bertujuan untuk memberikan jaminan hukum bagi pemilik tanah, sehingga mereka memiliki bukti yang sah dan diakui oleh negara terkait kepemilikan tanah mereka. Hal ini sangat penting dalam



mengurangi potensi sengketa lahan di masa mendatang dan memberikan ketenangan bagi pemegang hak atas tanah. Dengan adanya kepastian hukum melalui sertifikasi tanah, masyarakat dapat merasa lebih aman dan terlindungi dalam menjalankan berbagai aktivitas di atas lahan milik mereka.

## **B. Kendala dan Solusi Mengatasi Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak di Wilayah Kabupaten Kendal**

### **1. Kendala dalam Implementasi PTSL di Wilayah Kabupaten Kendal**

Meskipun pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kendal berjalan cukup baik, terdapat sejumlah kendala yang dihadapi, baik dari segi teknis maupun sosial. Beberapa kendala utama yang teridentifikasi melalui wawancara dengan pihak BPN Kendal adalah sebagai berikut :

#### **a) Keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM)**

Salah satu kendala utama yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kendal dalam melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang memadai untuk menangani tingginya volume pekerjaan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, jumlah petugas lapangan yang terlibat dalam pengukuran tanah dan verifikasi data

sangat terbatas.<sup>83</sup> Kondisi ini mempengaruhi kelancaran pelaksanaan PTSL, terutama pada proses pengukuran fisik dan pengumpulan data yuridis yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Petunjuk Teknis PTSL mengatur bahwa pengukuran tanah harus dilakukan dengan tepat dan akurat agar sertifikat tanah yang diterbitkan benar-benar mencerminkan kepemilikan lahan yang sebenarnya. Namun, dengan SDM yang terbatas, BPN Kendal sering kali mengalami keterlambatan dalam pelaksanaan tahapan ini, terutama di wilayah yang luas atau daerah yang sulit diakses.

b) **Kurangnya Kesadaran Masyarakat**

Masalah kedua yang dihadapi dalam pelaksanaan PTSL di Kendal adalah kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah secara sistematis. Berdasarkan wawancara dengan Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, banyak masyarakat terutama di daerah pedesaan, yang kurang memahami manfaat memiliki sertifikat tanah.<sup>84</sup> Mereka sering kali enggan mendaftarkan tanah mereka karena menganggap prosesnya rumit, memakan waktu, atau bahkan mahal, meskipun pada

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

<sup>84</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

kenyataannya program PTSL ini memberikan kemudahan dan biaya yang minimal.

Kesadaran yang rendah ini membuat partisipasi masyarakat dalam program PTSL di awal pelaksanaan relatif rendah, khususnya di wilayah-wilayah terpencil di Kabupaten Kendal. Tantangan ini menjadi lebih kompleks karena masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui bahwa memiliki sertifikat tanah memberikan jaminan kepastian hukum dan mencegah sengketa di masa depan..

c) **Rendahnya Tingkat Kesadaran Masyarakat**

Sosialisasi yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Kendal belum sepenuhnya berhasil menjangkau semua lapisan masyarakat. Di beberapa desa, masih terdapat warga yang tidak menyadari pentingnya sertifikasi tanah. Menurut wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, hal ini terjadi karena masih adanya pandangan bahwa tanah adat atau warisan tidak memerlukan sertifikat resmi, padahal sertifikat tanah memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat.<sup>85</sup>

d) **Data yang Belum Lengkap**

Masalah ketiga yang dihadapi dalam pelaksanaan PTSL adalah ketidaklengkapan data fisik dan yuridis tanah yang akan didaftarkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, banyak masyarakat yang

---

<sup>85</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

tidak memiliki dokumen yang lengkap sebagai bukti kepemilikan tanah.<sup>86</sup> Sebagian besar tanah yang dimiliki secara turun-temurun belum memiliki dokumen resmi seperti akta jual beli atau girik, yang menjadi persyaratan untuk mendapatkan sertifikat tanah.

Selain itu, juga terdapat banyak lahan yang batas-batasnya tidak jelas, sehingga proses pengumpulan data fisik menjadi lebih sulit. Ketidaklengkapan data ini menghambat proses verifikasi yang harus dilakukan sebelum sertifikat dapat diterbitkan.

## **2. Solusi Mengatasi Mengatasi Kendala PTSL di Wilayah Kabupaten**

### **Kendal**

Untuk mengatasi berbagai kendala yang muncul, BPN Kendal bersama pemerintah daerah telah melakukan berbagai langkah, seperti:

#### **a) Peningkatan Kapasitas SDM**

Untuk mengatasi kekurangan SDM, BPN Kendal telah mengusulkan beberapa solusi praktis:

- 1) Penambahan SDM melalui rekrutmen tenaga kontrak.
- 2) Langkah ini diambil untuk meningkatkan jumlah tenaga pengukur dan verifikator yang bertugas di lapangan. Meskipun mereka bersifat kontrak, tenaga tambahan ini telah diberikan pelatihan teknis yang memadai agar dapat bekerja sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh BPN.
- 3) Peningkatan kapasitas petugas yang ada.

---

<sup>86</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

- 4) Selain menambah SDM, upaya peningkatan kapasitas bagi petugas yang sudah ada juga dilakukan melalui pelatihan tambahan yang mencakup penggunaan teknologi terbaru untuk pengukuran tanah, seperti pemanfaatan GPS dan teknologi pengukuran berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Ini sesuai dengan arahan Juknis No. 1/Juknis-300.UK.01.03/XII/2023, yang mengedepankan integrasi data fisik dalam proses PTSL.
- 5) Kolaborasi dengan pemerintah daerah. Pemerintah daerah Kabupaten Kendal
- 6) Berdasarkan Perbup No. 3 Tahun 2018, juga turut berperan dalam memberikan dukungan administratif dan finansial untuk menambah personel yang bekerja di lapangan. Upaya kolaboratif ini memastikan bahwa proses PTSL berjalan lancar, meskipun dihadapkan pada kendala keterbatasan SDM.
- 7) Dengan langkah-langkah ini, diharapkan proses PTSL dapat berjalan lebih cepat dan lebih efisien, sehingga target jumlah bidang tanah yang disertifikatkan setiap tahunnya dapat tercapai.

b) Sosialisasi Door-to-Door

Salah satu upaya yang dilakukan untuk meningkatkan partisipasi masyarakat adalah dengan mengadakan sosialisasi yang lebih intensif dan melibatkan perangkat desa. Untuk mengatasi kurangnya kesadaran masyarakat, BPN Kendal telah menginisiasi beberapa upaya yang

dirancang khusus untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam program PTSL, di antaranya:

1) Sosialisasi door-to-door

Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat PTSL BPN Kabupaten Kendal, pendekatan door-to-door atau kunjungan langsung ke rumah-rumah warga dinilai sebagai metode yang efektif dalam menjangkau masyarakat yang tidak terlibat dalam sosialisasi massal.<sup>87</sup> Petugas BPN bersama perangkat desa mengunjungi setiap rumah warga untuk memberikan penjelasan langsung tentang manfaat PTSL, prosedur yang harus diikuti, serta dampak positif yang dapat mereka rasakan setelah tanah mereka terdaftar dan disertifikatkan. Pendekatan ini sangat relevan dengan Inpres No. 2 Tahun 2018, yang mengedepankan pentingnya peningkatan partisipasi masyarakat dalam program PTSL.

2) Melibatkan tokoh masyarakat

BPN Kendal juga melibatkan tokoh masyarakat setempat dalam sosialisasi, karena mereka memiliki pengaruh besar di komunitas lokal. Dengan melibatkan para tokoh ini, masyarakat lebih terbuka dan percaya untuk mengikuti proses pendaftaran tanah. Sosialisasi dilakukan secara lebih personal melalui pertemuan warga di tingkat RT/RW, serta kampanye melalui

---

<sup>87</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

media lokal. Inpres No. 2 Tahun 2018 juga mendorong pemerintah daerah untuk berperan aktif dalam menyukseskan PTSL, termasuk melalui sosialisasi yang lebih luas.

Dengan metode sosialisasi yang lebih personal ini, tingkat partisipasi masyarakat dalam PTSL di Kabupaten Kendal mengalami peningkatan yang signifikan.

c) Kelengkapan Data

Untuk menyelesaikan masalah data yang tidak lengkap, BPN Kendal telah melakukan beberapa langkah:

1) Verifikasi ulang dengan melibatkan perangkat desa

BPN bekerja sama dengan perangkat desa untuk melakukan verifikasi ulang terhadap lahan-lahan yang data fisiknya belum lengkap. Dalam proses ini, masyarakat setempat juga dilibatkan untuk memastikan bahwa batas-batas tanah di setiap bidang telah ditetapkan dengan jelas dan sesuai dengan kondisi di lapangan. Pendekatan ini sesuai dengan arahan dalam Permen No. 6 Tahun 2016, yang menekankan pentingnya verifikasi sebelum penerbitan sertifikat.

2) Peta partisipatif

Sebagai bagian dari upaya meningkatkan akurasi data, BPN Kendal menggunakan metode peta partisipatif, di mana masyarakat dan perangkat desa bersama-sama menggambar batas-batas lahan secara manual sebelum pengukuran resmi dilakukan oleh petugas

BPN. Langkah ini membantu meminimalkan konflik antar tetangga mengenai batas tanah.

### 3) Bantuan administratif

Bagi masyarakat yang tidak memiliki dokumen lengkap, BPN Kendal menyediakan bantuan administratif dalam bentuk pengurusan dokumen waris atau akta jual beli. Ini penting agar masyarakat tetap bisa mendaftarkan tanah mereka meskipun tanpa dokumen asli.

Dengan langkah-langkah ini, BPN Kendal berhasil mempercepat pengumpulan data dan memastikan bahwa setiap bidang tanah dapat disertifikatkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan teori tujuan hukum yang berfokus pada tiga pilar utama yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, terlihat bahwa berbagai kendala dalam pelaksanaan PTSL berpotensi menghambat pencapaian tujuan ini di Kabupaten Kendal. Kendala utama yang dihadapi adalah keterbatasan sumber daya manusia dan resistensi dari sebagian masyarakat yang belum memahami pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bentuk legalitas. Ketidacukupan jumlah tenaga kerja BPN, terutama di daerah-daerah terpencil, memperlambat proses pengumpulan data fisik dan yuridis terkait tanah, sehingga berdampak pada kurangnya kepastian hukum yang harusnya diberikan melalui program PTSL. Hambatan lainnya adalah tingginya biaya yang sering kali harus dikeluarkan oleh masyarakat untuk mengurus sertifikasi tanah, yang



bertentangan dengan prinsip keadilan dalam teori hukum karena menempatkan masyarakat kurang mampu dalam posisi yang lebih sulit untuk memperoleh hak atas kepemilikan tanah yang sah.

Di sisi lain, teori struktural fungsionalisme Talcott Parsons menekankan pentingnya integrasi, adaptasi, dan pemeliharaan pola sebagai aspek kunci dalam menjaga keseimbangan sosial. Dalam konteks PTSL, adaptasi terlihat dalam upaya BPN melakukan sosialisasi dan edukasi mengenai manfaat sertifikasi tanah kepada masyarakat agar mereka lebih memahami pentingnya memiliki bukti sah atas kepemilikan lahan mereka. Sosialisasi ini bertujuan untuk menurunkan resistensi masyarakat dan menciptakan kesadaran tentang manfaat jangka panjang dari sertifikasi tanah yang mendukung kestabilan sosial. Integrasi dalam teori Parsons juga menggambarkan pentingnya kerja sama antara BPN dan pemerintah daerah serta perangkat desa dalam memfasilitasi program PTSL sehingga masyarakat di seluruh wilayah Kabupaten Kendal dapat dilayani tanpa diskriminasi atau hambatan geografis. Kolaborasi ini merupakan bentuk integrasi yang diperlukan untuk mengatasi tantangan medan yang sulit dijangkau, sehingga program ini dapat diakses secara lebih luas.

Berdasarkan wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata selaku Sekretariat Bidang PTSL BPN Kabupaten Kendal, solusi yang diambil untuk mengatasi kendala implementasi PTSL mencakup peningkatan kapasitas tenaga kerja melalui pelatihan dan pemantauan yang lebih ketat terhadap

pelaksanaan program.<sup>88</sup> BPN juga berusaha memperkuat pengawasan guna mencegah praktik korupsi atau penyalahgunaan wewenang di tingkat lokal yang dapat merusak integritas dan efektivitas program PTSL. Dengan pendekatan struktural fungsionalisme Parsons, tindakan ini dapat dianggap sebagai bentuk pemeliharaan pola, yang diharapkan akan menjaga keberlanjutan kepemilikan tanah yang sah di masyarakat dan mengurangi potensi konflik lahan di masa depan.

Solusi lainnya yang diupayakan adalah memperkenalkan berbagai bentuk keringanan administrasi atau subsidi bagi masyarakat yang kurang mampu untuk memastikan prinsip keadilan tetap terjaga dan tidak ada diskriminasi dalam mengakses layanan PTSL. Pemberian keringanan ini akan memastikan bahwa kepastian hukum dapat tercapai tanpa menambah beban finansial yang berlebihan bagi masyarakat. Keterlibatan masyarakat yang lebih besar dalam program ini melalui sosialisasi dan partisipasi aktif juga membantu memastikan bahwa adaptasi, integrasi, dan pemeliharaan pola dapat berjalan seiring dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kendal.

Secara keseluruhan, penerapan teori tujuan hukum dan teori struktural fungsionalisme Parsons dalam mengatasi kendala PTSL menunjukkan bahwa program ini tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk meningkatkan kepastian hukum tetapi juga sebagai sarana untuk mencapai keadilan dan kemanfaatan bagi seluruh masyarakat. Dengan mengatasi kendala dan memperkuat solusi yang telah diidentifikasi, diharapkan implementasi

---

<sup>88</sup> Wawancara dengan Ilyas Patuh Pranata Sekretariat PTSL Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah Kabupaten Kendal, 23 September 2024

PTSL di Kabupaten Kendal akan menjadi lebih efektif, berkelanjutan, dan inklusif bagi semua lapisan masyarakat. Sehingga Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Kendal hingga kini telah berhasil menyertifikatkan ribuan bidang tanah, yang berdampak positif bagi masyarakat dalam hal kepastian hukum dan akses ke fasilitas perbankan.

Namun, evaluasi terhadap program ini tetap diperlukan untuk memastikan keberlanjutannya dan memperbaiki kelemahan yang ada. Efektivitas PTSL dalam mengurangi sengketa tanah dan meningkatkan produktivitas ekonomi masyarakat menunjukkan bahwa program ini memberikan dampak positif yang signifikan. Oleh karena itu, perlu adanya upaya berkelanjutan untuk meningkatkan kualitas pelaksanaan PTSL, baik dari sisi teknis, administrasi, maupun regulasi, agar tujuan utama program ini, yaitu mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak tanah, dapat tercapai secara optimal di seluruh wilayah Indonesia, termasuk Kabupaten Kendal.

Dari hasil analisis dan wawancara dengan pihak BPN Kendal, dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal berjalan dengan baik meskipun menghadapi sejumlah kendala. Proses sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat menjadi kunci utama dalam mendorong partisipasi warga dalam program ini. Meskipun terdapat hambatan seperti kurangnya sumber daya manusia, sengketa tanah, dan minimnya dokumen yuridis,

program PTSL tetap mampu memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanah di Kabupaten Kendal.



## **BAB IV**

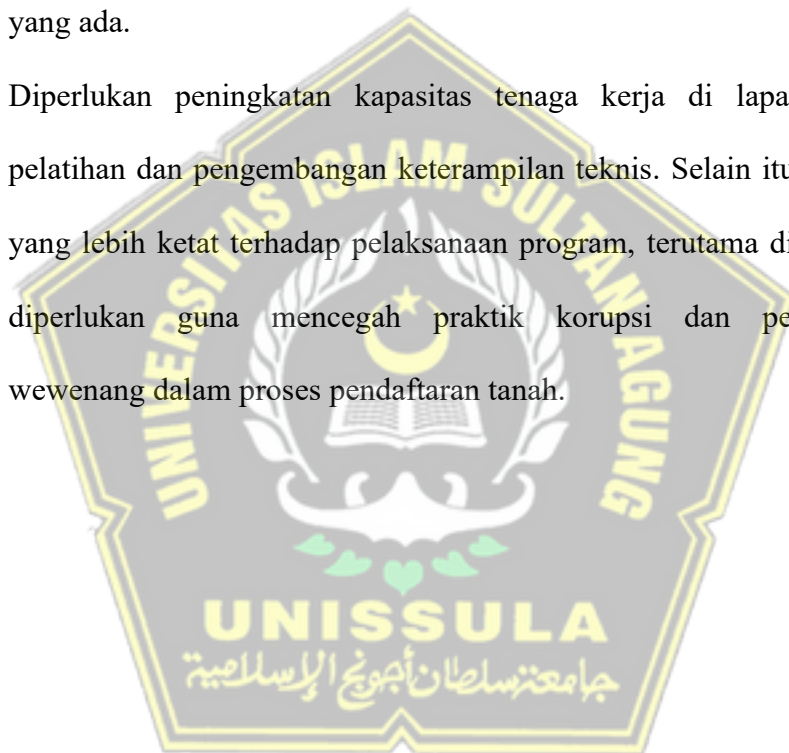
### **PENUTUP**

#### **1. Simpulan**

- A. Tahapan Implementasi PTSL di Kabupaten Kendal yaitu pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal berjalan sesuai dengan pedoman yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang mencakup sosialisasi kepada masyarakat, pengumpulan data fisik dan yuridis, verifikasi data, serta penerbitan sertifikat. Tahapan ini penting untuk memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah, mempercepat proses pendaftaran tanah, dan meningkatkan partisipasi masyarakat. BPN Kabupaten Kendal melibatkan berbagai pihak, termasuk tokoh masyarakat, dalam sosialisasi, sehingga meningkatkan kesadaran masyarakat dan jumlah tanah yang terdaftar.
- B. Kendala dalam Implementasi PTSL yaitu meskipun pelaksanaan PTSL membawa dampak positif, beberapa kendala di lapangan masih ditemukan, seperti keterbatasan sumber daya manusia, kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, dan resistensi dari sebagian masyarakat yang kurang memahami manfaat sertifikasi tanah. Selain itu, birokrasi yang masih rumit dan praktik korupsi di tingkat lokal juga menghambat kelancaran pelaksanaan PTSL di beberapa desa di Kendal.

## 2. Saran

- A. Pemerintah daerah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah dan manfaat dari Program PTSL. Edukasi yang lebih luas melalui media lokal dan penyuluhan di desa-desa dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dalam program ini serta mengurangi resistensi terhadap proses yang ada.
- B. Diperlukan peningkatan kapasitas tenaga kerja di lapangan melalui pelatihan dan pengembangan keterampilan teknis. Selain itu, pengawasan yang lebih ketat terhadap pelaksanaan program, terutama di tingkat desa, diperlukan guna mencegah praktik korupsi dan penyalahgunaan wewenang dalam proses pendaftaran tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Abdurrahman. (1994). *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Syahrani. (2019). *Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum Islam*. Yogyakarta: UGM Press.
- Al-Raghib Al-Ashfahani. (2004). *Al-Mu"jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur"an*. Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah.
- Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Laporan Tahunan 2020*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Bachsan Mustafa. (2004). *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung: Remaja Karya CV.
- Boedi Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya* (Ed. Revisi, Cet. 8). Jakarta: Djambatan.
- Cahyono. (2019). *Pembangunan Infrastruktur dan Implementasi PTSL di Kabupaten Kendal: Tinjauan Dampak Lingkungan*.
- Departemen Agraria dan Tata Ruang. (2018). *Pedoman Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. Jakarta: Departemen Agraria dan Tata Ruang.
- Erna Dyah Artati. (2011). *Hak Milik Atas Tanah dalam Sistem Hukum Indonesia*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Fazlur Rahman. (2021). *Islamic Environmental Ethics: A Perspective on Sustainable Development*.
- Florianus SP Sangsun. (2007). *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media.
- Harun Nasution. (2020). *Prinsip-Prinsip Keadilan dalam Islam*. Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Harun Nasution. (2020). *Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum Islam*.
- Irfan Mochtar. (2013). *Land Law in Indonesia: Towards Equitable Land Governance for the People*. Yogyakarta: Kanisius.
- Jamaluddin Mahasari. (2008). *Pertanahan dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: Gama Media.
- Katriana. (2023). *Wamen ATR serahkan 500 sertifikat tanah warga Kendal lewat PTSL*.
- Mardiyono, D. (2019). *Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum di Kabupaten Kendal*.

- Maria S.W. Sumardjono. (2008). *Politik Hukum Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Mukadir Iskandar Syah. (2019). *Panduan Mengurus Sertipikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Setiawan, B. (2020). *Analisis Hukum Perpajakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)*.
- Sri-Edi Swasono. (2009). *Politik Pertanahan dan Keadilan Agraria di Indonesia*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Siti Sundari Rangkuti. (2003). *Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali*. Jakarta: Alumni.
- Utami, R. (2020). *Pengaruh PPJB terhadap Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Yudha Fajar Muchtar. (2010). *Hukum Pertanahan Nasional*. Bandung: Refika Aditama.

**Jurnal:**

- Cahyono, B., (2019). "Pembangunan Infrastruktur dan Implementasi PTSL di Kabupaten Kendal: Tinjauan Dampak Lingkungan". *Jurnal Lingkungan Hidup*, Vol. 7, No. 2.
- Darmawan, Arief dan Rizki Amalia, (2018). "Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Klaten," *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 3, No. 2.
- Fauzi, A., (2019). "Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum Pemegang Hak Tanah di Indonesia". *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 10, No. 1.
- Handoko, B. (2018). "Aspek Perpajakan dalam Transaksi PPJB", *Jurnal Ekonomi dan Perpajakan*, No. 17, Vol. 2.
- Hartono, (2019) "Pengaruh Kebijakan PTSL terhadap Kepastian Hukum Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum Nasional*, Vol. 7, No. 2.
- Julius, Sembiring, (2016). "Hak Menguasai Negara Atas Sumber Daya Agraria." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 2, No. 2.
- Mardiyono, D. (2019). "Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum di Kabupaten Kendal". *Jurnal Hukum Administrasi Negara*, No. 8, Vol. 2.
- Putri, Eka dan Faisal Ramadhan, (2020), "Analisis Ekonomi terhadap Program PTSL di Indonesia," *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, Vol. 9, No. 3.
- Rahayu, S., (2019). "Kewajiban Perpajakan dalam PPJB: Studi Kasus di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum*, No. 11, Vol. 3.



- Reda Manthovani, Istiqomah, (2017) "Pendaftaran Tanah di Indonesia". *Jurnal Universitas Al Azhar Indonesia*, Vol 2. No.2.
- Rosenbloom, David H., (2017). "Public Administration: Understanding Management, Politics, and Law in the Public Sector." New York: McGraw-Hill Education.
- Setiawan, B., (2020). "Analisis Hukum Perpajakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)", *Jurnal Hukum & Kebijakan Publik*, No. 15, Vol. 2.
- Setiawan, R., (2017). "Kepatuhan Masyarakat terhadap Program PTSL di Kabupaten Kendal: Studi Kasus di Desa Tegalrejo", *Jurnal Kajian Sosial*, No. 9, Vol. 1.
- Siregar, T., (2017). "PPJB dan Pajak Penghasilan: Tinjauan Normatif", *Jurnal Perpajakan Nasional*, No. 9, Vol. 4.
- Sugiyanto, T., (2020). "Analisis Dampak Sosial-Ekonomi Implementasi PTSL di Kabupaten Kendal", *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, No. 12, Vol. 2.
- Sujarwanto, (2023), "Analisis Efektivitas Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kendal", *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 8, No. 2.
- Utami, R., (2020). "Pengaruh PPJB terhadap Pajak Bumi dan Bangunan", *Jurnal Riset Perpajakan Indonesia*, No. 6, Vol. 2.
- Widodo, S., (2018). "Evaluasi Kinerja Program PTSL dalam Meningkatkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Tanah di Kabupaten Kendal", *Jurnal Manajemen Publik*, No. 4, Vol. 2.
- Wijaya, (2018). "Pengaruh Implementasi PTSL terhadap Investasi Properti di Kabupaten Kendal". *Jurnal Manajemen Investasi*, No. 5, Vol. 1.

**Internet:**

- Badan Pertanahan Nasional (BPN), "Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", <https://djsppr.atrbpn.go.id/menu/detail/18680/pendaftaran-tanahsistematis-lengkap-ptsl/>, diakses pada 27 Mei, pkl 15.30.
- World Bank, "Improving Land Administration and Management in Indonesia: A Road Map for the Future", <https://documents1.worldbank.org/curated/en/334961495809114943/pdf/15311-PN-P156898-PUBLIC-Policy-Notes-Land-Administration-andManagement-FINAL2.pdf>/, diakses tanggal 27 Mei 2024, pkl. 10.10
- Skripsi Universitas Pasundan, <http://repository.unpas.ac.id/41826/6/BAB%20II.pdf>
- Katriana Wamen ATR serahkan 500 sertifikat tanah warga Kendal lewat PTSL  
 Senin, 18 Desember 2023 19:28 WIB

<https://www.antaraneews.com/berita/3876846/wamen-atr-serahkan-500-sertifikat-tanah-warga-kendal-lewat-pts>

**Peraturan Perundang-undangan:**

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

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

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/100.HK.02.01/III Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

