

**SKRIPSI**  
**PROBLEMATIKA**  
**PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI**  
**KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR**



Diajukan oleh :

**HARI PRINGGO YUWONO**

**NIM. 1810211310094**

**PROGRAM SARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**

**Banjarmasin, Maret 2023**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH  
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI  
KABUPATEN KOTAWARINGIN  
TIMUR**

Diajukan oleh

**HARI PRINGGO YUWONO**  
NIM. 1810211310094

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji  
pada hari Jumat tanggal 3 Maret 2023 dan  
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



**H. Mahyuni, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196003211987031009



**Hj. Syahrida, S.H., M.H.**  
NIP. 197401161998022001

Diketahui

Banjarmasin, 7 Maret 2023

Ketua Program



**Muhannaqul Ananta Firdaus, S.H., M.H.**  
NIP. 198309032009121002

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN  
KOTAWARINGIN TIMUR**

Diajukan oleh

**HARI PRINGGO YUWONO**  
NIM. 1810211310094

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan  
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 121/UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 07 MAR 2023

Disahkan  
Dekan,



**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN  
KOTAWARINGIN TIMUR**

Diajukan oleh

**HARI PRINGGO YUWONO**  
**NIM. 1810211310094**

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji  
pada tanggal 3 Maret 2023

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



**H. Mahyuni, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196003211987031009**



**Hj. Syahrida, S.H., M.H.**  
**NIP. 197401161998022001**

Diketahui

Banjarmasin, 7 Februari 2023  
Ketua Program,



**Muhanna Ananta Firdaus, S.H., M.H.**  
**NIP. 198309032009121002**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hari Pringgo Yuwono  
Nomor Induk Mahasiswa : 1810211310094  
Tempat/Tanggal Lahir : Grobogan, 9 April 2000  
Program Kekhususan : Perdata  
Bagian Hukum : Perdata  
Program : Program Sarjana (S1)  
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

### “PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR”

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 4 Februari 2023  
Yang membuat pernyataan,



Hari Pringgo Yuwono  
NIM. 1810211310094

Hari Pringgo Yuwono. Februari 2023. **PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 55 halaman. Pembimbing Utama: H. Mahyuni, S.H., M.H. dan Pembimbing Pendamping: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

### **ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui serta menyimpulkan mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur. Dan untuk mengetahui apa saja yang menjadi penghambat serta problem dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis dimana penelitian ini dilakukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, dengan menggunakan Teknik pengumpulan data seperti observasi, wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa **Pertama**, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur tidak sepenuhnya berjalan dengan lancar. Tidak sedikit masalah serta problem yang timbul akibat program PTSL tersebut. Dari hasil penelitian penulis banyak masalah yang timbul dalam proses pendaftaran tanah melalui PTSL bersumber dari seringnya *miss communication* yang terjadi antara pihak pengukur bidang tanah dan masyarakat yang hendak mendaftarkan bidang tanahnya melalui program PTSL. **KEDUA**, dari sekian banyak problem yang timbul dalam proses PTSL tersebut diantaranya seringnya pemilik bidang tanah tidak berada ditempat, tanah yang belum ada tanda patok dan hanya berbentuk belukar yang menyulitkan petugas pengukur bidang tanah dalam melaksanakan tugasnya. Serta, dalam proses administrasinya kantor pengurus program PSTL terdekat seperti Kantor Kelurahan/Desa mengalami kekurangan SDM dalam proses administrasi pendataan PTSL itu sendiri, dan itulah yang menyebabkan proses pendataan dan administrasi tergolong memakan waktu yang lama.

**Kata kunci** (*keyword*): pendaftaran tanah, problematika, ptsl

## RINGKASAN

Hari Pringgo Yuwono. Februari 2023. **PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 55 halaman. Pembimbing Utama: H. Mahyuni, S.H., M.H. dan Pembimbing Pendamping: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

PTSL merupakan 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. PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program tersebut memiliki beberapa tahapan yaitu perencanaan dan persiapan, penetapan lokasi, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, pemeriksaan tanah, pengumuman, penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan serta penyerahan sertifikat.

Tujuan dari penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui serta menyimpulkan alur proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kotawaringin Timur dan untuk mengetahui problematika serta masalah yang terjadi dalam proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kotawaringin Timur.

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat penelitian hukum empiris. Penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analisis. Tipe Penelitian deskriptif dilakukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejalalainnya. Kemudian dikaji berdasarkan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan permasalahan.

Dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Kotawaringin Timur penulis menemukan beberapa problem serta masalah yang timbul dalam proses PTSL yang seperti pada proses pengukuran pemilik tanah tidak

berada ditempat, terjadi masalah pada alas hak yang digunakan, tanah yang masih belukar serta belum ada tanda patok dan tanah yang terbentur dengan kawasan hutan.



## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT beserta junjungan Nabi Besar Muhammad SAW karena berkat rahmat dan karunia-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang sarat akan perjuangan dan doa ini dengan judul **PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN KOTAWARINGIN TIMUR**

Penulis menyadari skripsi ini tentunya masih jauh dari kesempurnaan, dikarenakan keterbatasan pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu selain memohon maaf atas kekurangan tersebut, penulis juga selalu menerima kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi penyempurnaan skripsi ini.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Oleh karena itu dalam kesempatan ini pula perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada terhingga serta penghargaan yang setinggi-tingginya atas segala bantuan dan partisipasi terutama kepada:

Pada kesempatan ini peneliti tidak mungkin menyebutkan satu persatu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya yaitu:

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Hukum;
2. Bapak H. Mahyuni, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Ketua yang telah sabar untuk meluangkan sebagian waktu dan memberikan bantuan berupa ilmu dalam membimbing serta arahan dalam proses penyelesaian skripsi ini;

3. Ibu Hj. Syahrida, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping, yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Indah Ramadhany, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan, nasehat dan bimbingan yang sangat bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan masa perkuliahan dengan baik;
5. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang lebih bermanfaat bagi orang lain;
6. Bapak H. Eddy Hidayat, S.STP., M.Si. selaku Camat Mentawa Baru Ketapang, yang telah memberikan izin dan amat membantu dalam melakukan penelitian di wilayah Kecamatan Mentawa Baru Ketapang dalam rangka penyelesaian penulisan skripsi ini. Serta, Bapak Jhonsen Ginting, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur, yang telah memberikan izin dan amat membantu dalam melakukan penelitian dalam lingkup Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Timur;
7. Ayahanda Hartono, S.H., M.H. dan Ibunda Teguh Hargianti yang telah memberikan nasehat-nasehat yang berharga dan bermanfaat serta adik Diana Febrianti dan Rahma Julianti yang juga memberikan dukungan berupa doa dan semangat yang sangat memotivasi sehingga skripsi ini dapat selesai serta berjalan dengan lancar;
8. Seluruh teman-teman penulis Angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, khususnya Program Kekhususan Perdata Angkatan 2018 yang tidak bisa disebutkan satu persatu;
9. Dan semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu per satu dalam

kesempatan ini, yang telah membantu peneliti baik langsung maupun tidak langsung, memberikan dorongannya, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat waktu;

Peneliti menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut.

Banjarmasin, 6 Februari 2023

Hari Pringgo Yuwono

NIM. 1810211310094

## DAFTAR ISI

|                           |  |           |
|---------------------------|--|-----------|
| ABSTRAK .....             | i  |           |
| RINGKASAN .....           | iii  |           |
| UCAPAN TERIMA KASIH ..... | v  |           |
| DAFTAR ISI .....          | vii  |           |
| <b>BAB I</b>              | <b>PENDAHULUAN .....</b>   | <b>1</b>  |
|                           | A. Latar Belakang Masalah .....  | 1         |
|                           | B. Rumusan Masalah .....   | 7         |
|                           | C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....  | 7         |
|                           | D. Sistematika Penulisan .....   | 8         |
| <b>BAB II</b>             | <b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>  | <b>10</b> |
|                           | A. Pembagian Benda Menurut Hukum Perdata .....   | 10        |
|                           | B. Hukum Tanah .....   | 10        |
|                           | C. Pengertian Pendaftaran Tanah .....  | 12        |
|                           | D. Asas Hukum Pendaftaran Tanah .....  | 16        |
|                           | E. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah .....  | 18        |
|                           | F. Objek Pendaftaran Tanah .....   | 21        |
|                           | G. Sistem Pendaftaran Tanah .....  | 25        |
|                           | H. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .....   | 26        |
| <b>BAB III</b>            | <b>METODE PENELITIAN .....</b>   | <b>28</b> |
|                           | A. Jenis Penelitian .....  | 28        |
|                           | B. Sifat Penelitian .....  | 28        |
|                           | C. Jenis Data .....  | 29        |
|                           | D. Populasi/ Objek Penelitian .....  | 30        |
|                           | E. Sample dan Teknik Sampling .....  | 30        |
|                           | F. Teknik Pengumpulan Data .....   | 31        |
|                           | G. Pengolahan Analisis Data .....  | 32        |
| <b>BAB IV</b>             | <b>PEMBAHASAN .....</b>  | <b>34</b> |
|                           | A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....   | 34        |
|                           | B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah<br>Sistematis Lengkap di Kabupaten Kotawaringin Timur ..... | 40        |
|                           | C. Masalah Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah<br>Sistematis Lengkap (PTSL) .....                          | 50        |
| <b>BAB V</b>              | <b>PENUTUP .....</b>   | <b>54</b> |
|                           | A. Kesimpulan .....  | 54        |
|                           | B. Saran .....   | 55        |

DAFTAR PUSTAKA  
RIWAYAT HIDUP  
LAMPIRAN

