

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**DEVITRI WIDYASTUTI**

**NBI: 1312000301**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2024**

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**DEVITRI WIDYASTUTI**

**NBI: 1312000301**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING**  
**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS**  
**LENGGAP (PTSL) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi**  
**Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar**  
**Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**Devitri Widyastuti**

**NBI: 1312000301**

**Dosen Pembimbing Skripsi**



**Dr Merline Eva Lyanthi, S.H., M.Kn.**

**NPP: 20310.23.0880**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

**OLEH :**

**DEVITRI WIDYASTUTI**

**NIM : 1312000301**

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Dan  
Dinyatakan Lulus Ujian Skripsi Fakultas Hukum**

**Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

**Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK:**

**529/ST/FH/VI/2024**

**Pada Tanggal 26 Juni 2024**

**TIM PENGUJI :**

**Ketua : Dipo Wahyoeono H, S.H., M.H.**

**NPP : 20310880149**

**Sekretaris : Muh. Jufri Ahmad, S.H., M.M., M.H.**

**NPP : 196606181991031002**

**Anggota : Abraham Ferry Rosando, S.H., M.H.**

**NPP : 20310160711**

TTD



**Mengetahui**

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

**Dekan**



**Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC.**

**NPP : 20310860065**

## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Devitri Widyastuti

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel saya yang dimuat di Jurnal Evidence Of Law adalah:

**“PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
KEPEMILIKAN ATAS TANAH”**

Benar bebas dari plagiat dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sidoarjo, 20 Maret 2024

Yang bertanda tangan



Devitri Widyastuti

NIM: 1312000301

## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Devitri Widyastuti

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel saya yang dimuat di Jurnal Evidence Of Law adalah:

### **“PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) KEPEMILIKAN ATAS TANAH”**

Benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sidoarjo, 20 Maret 2024

Yang bertanda tangan



Devitri Widyastuti

NIM: 1312000301

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Devitri Widyastuti

NIM : 1312000301

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul:

**“PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH”** Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Sidoarjo, 20 Maret 2024

  
SEPUULUH RIBU RUPIAH  
7AE2FALX366806640  
Devitri Widyastuti  
NIM: 1312000301

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA  
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Devitri Widyastuti

NIM : 1312000301

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul:

**“PROBLEMATIKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS  
LENGKAP (PTSL) KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH”**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan UNTAG Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Sit  
Yang  
24  
vah ini



SEPULUH RIBU RUPIAH  
10000  
METERAI TEMPEL  
A27ZTALX366806639  
Devitri Widyastuti  
NIM: 1312000301

## KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT, atas kasih sayang dan ridho serta kuasa-Nya yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi dengan judul “Problematika Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kepemilikan Hak Atas Tanah” ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna memperoleh gelar sarjana. Saya menyadari bahwa selesainya penulisan Skripsi ini tidak lepas dari bantuan, pengarahan, bimbingan serta dorongan yang begitu besar dari berbagai pihak.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari peran dan bantuan dari berbagai pihak, sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan tanpa ada kendala yang berarti. Untuk itu sudah selayaknya dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Dr. Merline Eva Lyanthi, S.H., M. Kn. selaku dosen pembimbing yang senantiasa sabar dalam memberikan bimbingan dan pengarahan guna terselesainya penulisan skripsi ini, dan juga telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing skripsi ini.
2. Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA., Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menuntut ilmu dan menyelesaikan pendidikan Program Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC. Selaku Dekan beserta civitas akademika Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945

Surabaya, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh perkuliahan selama ini.

4. Ibu Wiwik Afifah, S.pi., S.H., M.H. selaku kaprodi yang senantiasa bersedia melayani dengan begitu baik apabila ada kendala di perkuliahan ini dari awal perkuliahan maupun sampai saat ini dengan begitu sabar dan selalu cekatan dalam meresponnya.
5. Dr. Frans Simangunsong, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah membantu saya dan memberikan masukan masukan kepada saya selama masa perwalian juga di masa perkuliahan.
6. Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
7. Serta segenap Staff dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan layanan terbaik.
8. Kedua orang tua penulis tersayang, Ayah saya Sentot Edi Subiyantoro dan mama saya Pujiati yang telah menjadi orang tua terbaik. Terimakasih yang tiada terhingga atas limpahan kasih sayang dan cinta yang tulus, doa yang tak pernah putus, materi, motivasi, nasehat, perhatian, pengorbanan, semangat yang diberikan selalu membuat penulis selalu bersyukur telah memiliki keluarga yang luar biasa. Serta kakak-kakak saya Dinda Sari Dwi Widyastuti dan Dimas Enggal Widianoro, yang selalu memberikan semangat maupun dukungan penuh dan juga kakak ipar saya Ervin lukytasari dan Muhammad Alif Nur Mashurin menjadi motivasi terbesar penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Adik-adik sepupu saya yang tiada henti untuk selalu menghibur dan selalu memberi dukungan penuh untuk menyelesaikan skripsi ini.

10. Terimakasih teruntuk koko yang selalu siap membantu untuk menjawab setiap pertanyaan maupun membantu di saat kesulitan saat mengerjakan skripsi ini sampai akhirnya bisa menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman saya Ina Tasya Aunil Ahdah yang selalu menjadi teman kemanapun saya berada, Prisca Olivia seperjuangan untuk sama-sama menyelesaikan skripsi masing-masing, Dinda Cahya, Elly Eriyanti, Fatimatuz Zahroh yang selalu tidak lupa mengingatkan untuk mengerjakan skripsi ini, Badaria Alkatiri, Nurul Faizeh dan Fadilah Dewi Anggun Permatasari teman kuliah yang selalu memberi semangat dan menemani di masa perkuliahan ini, terimakasih untuk semangat dan dukungan yang tiada hentinya untuk semua teman-teman saya untuk menyelesaikan skripsi ini

Semoga amal budi baiknya mendapat balasan dari Allah SWT. Semoga pula penulisan skripsi ini berguna bagi saya hususnya dan siapa saja yang membacanya pada umumnya.

Sidoarjo, 20 Maret 2024  
Penulis

Devitri Widyastuti

## ABSTRAK

Dari sekian sektor pembangunan, kebijakan terhadap legalitas tanah menjadi bagian yang sangat penting bagi masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum terhadap lahannya, baik lahan untuk permukiman maupun lahan untuk usaha. Dalam peta kognisi pemikiran saat ini, hubungan masyarakat dengan tanah, cenderung harus dibuktikan dengan selebar sertipikat. Sertipikat menjadi dokumen penting dalam realitas sosial karena dapat digunakan untuk kepentingan ekonomi. Ada sebagian pihak yang tidak mempercayai kepemilikan tanah tanpa bukti dokumen tertulis. Masyarakat menganggap sertipikat itu penting, namun faktanya masih banyak bidang-bidang tanah yang belum memiliki sertipikat. Maka dari itu masyarakat Indonesia sudah sepatutnya harus memiliki kesadaran dalam pendaftaran tanah.

Metode pendekatan yang digunakan yakni penelitian hukum normatif terdiri dari 3 metode yakni metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan kasus (*case approach*).

Tanah merupakan salah satu faktor ekonomi penting dan mempunyai nilai strategis dari berbagai sudut pandang, baik dari segi sosial, politik atau budaya yang tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan masyarakat dari dulu sampai sekarang. Selain itu, tanah juga dijadikan sebagai sumber daya yang langka diperlukan untuk memenuhi kegiatan industri, perdagangan, jasa, serta kegiatan-kegiatan lain. Oleh karena itu, dengan terselenggaranya program sertifikasi tanah ini diharapkan mampu meningkatkan pertumbuhan ekonomi, baik dari kegiatan jual beli, sewa menyewa, pemberian Hak Tanggungan dan lain-lain, sehingga dapat memberikan sumbangsih dalam pemenuhan kebutuhan usaha. Dalam sistem pendaftaran tanah dengan publikasi positif, digunakan sistem pendaftaran hak sehingga yang didaftarkan adalah hak-hak atas tanah, bukan perbuatan hukumnya. Ini berdampak pada pemegang hak yang menjadi pemilik sah atas tanah tersebut. Peran negara menjadi sangat penting dalam sistem publikasi positif ini, bukan hanya sebagai penjamin bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan benar, tetapi juga kebenaran data yang disampaikan kepada masyarakat umum. Dengan sistem publikasi positif ini, nama yang terdaftar dalam buku tanah dianggap tidak dapat disangkal, meskipun bukan pemilik yang sebenarnya yang memiliki hak. Oleh karena itu, para pejabat pendaftaran tanah dituntut untuk memiliki peran yang aktif dalam memastikan keabsahan data.

***Kata Kunci : Pendaftaran, Tanah, PTSL.***

## ABSTRACT

*Of the many development sectors, policies regarding land legality are a very important part for people who need legal certainty regarding their land, both land for settlements and land for businesses. In the current cognitive map, people's relationship with the land tends to have to be proven with a certificate. Certificates are important documents in social reality because they can be used for economic purposes. There are some parties who do not believe in land ownership without written documentary evidence. People consider certificates to be important, but in fact there are still many plots of land that do not yet have certificates. Therefore, Indonesian people should have awareness of land registration.*

*The approach method used, namely normative legal research, consists of 3 methods, namely the approach method in this research using a statutory approach and a conceptual approach, a case approach.*

*Land is an important economic factor and has strategic value from various points of view, both from a social, political or cultural perspective, which cannot be separated from people's lives from the past until now. Apart from that, land is also used as a scarce resource needed to fulfill industrial, trade, service and other activities. Therefore, with the implementation of this land certification program, it is hoped that it will be able to increase economic growth, both from buying and selling activities, renting, granting mortgage rights and so on, so that it can contribute to meeting business needs. In the land registration system with positive publication, a rights registration system is used so that what is registered is the rights to the land, not the legal acts. This impacts the rights holder who is the legal owner of the land. The role of the state is very important in this positive publication system, not only as a guarantor that land registration is carried out correctly, but also the correctness of the data conveyed to the general public. With this positive publication system, the name registered in the land book is considered indisputable, even though it is not the actual owner who has the rights. Therefore, land registration officials are required to have an active role in ensuring the validity of the data.*

**Keywords: Registration, Land, PTSL.**

## DAFTAR ISI

<b>COVER LUAR.....</b>	<b>i</b>
<b>COVER DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA.....</b>	<b>vi</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....</b>	<b>vii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Metode penelitian.....	10
1.5.1 Jenis Penelitian.....	10
1.5.1 Metode Pendekatan.....	11
1.5.2 Sumber dan Jenis Bahan Hukum.....	12
1.5.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	13
1.5.4 Teknik Analisa Bahan Hukum.....	14

1.6 Pertanggung Jawaban Sistematis	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>17</b>
2.1 Pendaftaran Tanah	17
2.1.1 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	21
2.1.2 Tujuan Pendaftaran Tanah	23
2.1.3 Pencapaian Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	26
2.2 Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kepemilikan atas Tanah	31
2.3 Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	36
2.3.1 Perbedaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Dan Secara Sporadik	38
<b>BAB III PEMBAHASAN</b>	<b>41</b>
3.1 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berperan Dalam Meningkatkan Stabilitas dan Keamanan Hak Kepemilikan Tanah	41
3.1.1 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	41
3.1.2 Perlindungan Hukum Dari Adanya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Bagi Ekonomi Masyarakat	63
3.1.3 Hak Atas Kepemilikan Tanah	68
3.1.4 Sistem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Memberikan Dampak Negatif Ke Dampak Positif Terhadap Sengketa Pertanahan	72
3.2 Program PTSL dan Contoh Studi Kasusnya	79
3.3 Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Di Daftarkan Melalui (PTSL)	81
3.3.1 Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	81

3.3.2 Tinjauan Yuridis Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah .....	93
3.3.3 Prasyarat Jaminan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah	98
3.3.4 Pendaftaran Tanah Dengan Cara Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dapat Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Masyarakat Adat .....	101
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>109</b>
4.1 Kesimpulan .....	109
4.2 Saran .....	110
<b>DAFTAR BACAAN.....</b>	<b>111</b>