



Hambatan Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018

Muhamad Lucky Santoso¹, Siti Alinda Aulia²

¹Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Serang, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Serang, Indonesia

Korespondensi: luckysantosom@gmail.com¹, alindaauliasiti@gmail.com²

Informasi Artikel

Riwayat artikel:

Received Aug 30th, 2026

Revised Sept 26th, 2026

Accepted Oct 4th, 2026

Keyword:

Complete Systematic Land Registration (PTSL); Land registration; Legal certainty; Agrarian law.

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program pemerintah yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Pelaksanaan PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam implementasi PTSL serta mengkaji pelaksanaannya berdasarkan ketentuan peraturan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PTSL memberikan manfaat dalam meningkatkan kepastian hukum atas hak tanah, mengurangi potensi sengketa pertanahan, serta menciptakan administrasi pertanahan yang lebih tertib dan terintegrasi. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi sejumlah hambatan, antara lain keterbatasan sumber daya manusia, kondisi geografis, kompleksitas administrasi, permasalahan batas dan status kepemilikan tanah, serta kurangnya pemahaman dan partisipasi masyarakat. Oleh karena itu, optimalisasi PTSL memerlukan peningkatan kapasitas sumber daya manusia, penyederhanaan prosedur administrasi, penguatan koordinasi antarinstansi, serta sosialisasi yang berkelanjutan kepada masyarakat.



© 2026 The Authors. Published by Punggawa Legacy Center. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan negara yang menegaskan dirinya sebagai negara agraris menempatkan tanah pada kedudukan yang teramat penting. Begitu pentingnya tanah, sehingga konstitusi memberikan amanat kepada negara untuk melindunginya. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3)). Mandat konstitusional tersebut mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia harus dan wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia (Triningsi, 2019, p. 1). Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas pemerintah pasti membutuhkan tanah yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan

memilikinya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah (Wibawanti & Murjiyanto, 2013, p. 1). Kebutuhan masyarakat terhadap tanah semakin meningkat, sementara ketersediaan tanah tidak berubah. Di daerah perkotaan tanah telah dimanfaatkan secara maksimal oleh masyarakat, utamanya digunakan untuk pemukiman. Sementara di desa-desa saat ini juga sudah mulai mengalami perkembangan, sehingga banyak masyarakat dari desa setempat maupun dari perkotaan membeli tanah dipedesaan. Fungsi tanah bagi kehidupan manusia yaitu sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis (Sinaga, 2014, p. 53).

Kepemilikan tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti hak, yang diberikan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang diberikan kepada pemilik tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan orang atas tanah, sekaligus formalisasi penggunaan dan pemanfaatan tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah bermaterikan data yuridis dan data fisik yang didokumentasikan kedalam warkah tanah (Handayani & Yusriyadi, 2019, p. 538) dan tidak mungkin seseorang mempunyai kepemilikan tanah tanpa terlebih dahulu melakukan pendaftaran. Pendaftaran tanah adalah rangkaian yang dilakukan oleh pemerintah yang terus menerus, kesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk petadan daftar mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun sertahak-hak tertentu yang membebaninya (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Yang mana pendaftaran tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang artinya para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya intruksi yang jelas bagi pemerintah hal ini di wujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *Recht - Kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum. Hal ini sebagaimana di maksud dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya di sebut UUPA) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan ketentuan pemerintah (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (1)). Upaya pemerintah Indonesia untuk mewujudkan terdaftarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dilakukan melalui banyak program, salah satunya yaitu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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 atau 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 (Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 1 ayat (2)). Tujuan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 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 (Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 2 ayat (2)).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang berlaku serta penerapannya dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, serta sumber hukum lain yang relevan dengan pendaftaran tanah dan pelaksanaan PTSL. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dengan mengkaji ketentuan hukum yang mengatur pendaftaran tanah, khususnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Selain itu, penelitian menggunakan pendekatan konseptual untuk memahami konsep kepastian hukum, perlindungan hukum, tertib administrasi pertanahan, serta berbagai faktor yang memengaruhi pelaksanaan PTSL. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan PTSL, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi kesesuaian antara ketentuan hukum mengenai PTSL dengan pelaksanaannya, khususnya terkait tahapan pendaftaran, pengumpulan data fisik dan data yuridis, pengukuran tanah, penerbitan sertifikat, serta faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaannya. Hasil analisis selanjutnya digunakan untuk memperoleh gambaran mengenai implementasi PTSL dalam memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan serta merumuskan upaya yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan pelaksanaan program tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penghambat Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Keterbatasan Sumber Daya Manusia

Keterbatasan personel dan tenaga ahli dalam bidang pertanahan menjadi hambatan dalam pelaksanaan PTSL. Dibutuhkan tenaga kerja yang terlatih dan berkualitas untuk melakukan pengumpulan data, verifikasi, pemetaan, dan pemrosesan dokumen. Kurangnya sumber daya manusia yang memadai dapat memperlambat proses pendaftaran tanah. Keterbatasan sumber daya manusia merupakan salah satu tantangan utama yang dihadapi dalam implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Pandeglang. Pelaksanaan PTSL membutuhkan tenaga ahli yang terampil dan terlatih dalam bidang pemetaan, hukum tanah, pengolahan data, dan teknologi informasi. Namun, keterbatasan jumlah dan kualitas sumber daya manusia seringkali menjadi kendala dalam pelaksanaan program ini. Keterbatasan sumber daya manusia dalam PTSL ini dapat diatasi dengan beberapa langkah dapat diambil yaitu dengan cara Peningkatan Rekrutmen dan Pelatihan, Pemerintah perlu melakukan upaya lebih besar dalam merekrut dan melatih tenaga ahli yang memadai untuk mendukung implementasi PTSL. Proses seleksi yang ketat dan program pelatihan yang efektif harus diterapkan untuk memastikan kualitas dan keahlian yang memadai, selain itu Kerjasama dengan institusi pendidikan seperti perguruan tinggi dan lembaga pelatihan dapat menjadi langkah yang efektif untuk meningkatkan sumber daya manusia dalam PTSL. Program-program pendidikan dan pelatihan khusus dapat dikembangkan untuk menghasilkan lulusan yang siap pakai dan memiliki keahlian yang relevan (Suharto & Supadno, 2023, p. 24).

2. Kondisi Geografis

Pelaksanaan Program PTSL dihadapkan pada tantangan geografis yang kompleks. Keanekaragaman geografis, pegunungan, hutan lebat, dan daerah rawan bencana, menimbulkan hambatan dalam menjalankan PTSL secara efektif dan efisien. Dalam penjelasan berikut, akan diuraikan lebih lanjut tentang tantangan geografis dalam PTSL dan langkah-langkah yang dapat diambil untuk mengatasi tantangan tersebut.

3. Kompleksitas Administrasi

Proses administratif dalam pendaftaran tanah seringkali rumit dan memerlukan pemenuhan persyaratan yang berbelit-belit. Dokumen-dokumen yang diperlukan harus lengkap dan verifikasi harus dilakukan secara cermat. Kompleksitas administrasi ini dapat menyulitkan pemilik tanah atau masyarakat dalam memahami dan mengikuti proses pendaftaran. Kompleksitas ini mencakup berbagai aspek, mulai dari peraturan hukum, prosedur pendaftaran, pengumpulan dan verifikasi data, hingga koordinasi antara berbagai lembaga terkait.

Pertama Peraturan hukum yang kompleks, baik di tingkat nasional maupun daerah, PTSL harus mengikuti sejumlah undang-undang yang rumit agar dapat berfungsi. Hal ini dapat membuat sulit untuk memahami dan mengikuti aturan karena dapat menyebabkan kebingungan. Oleh karena itu, penting untuk melakukan kajian dan kajian menyeluruh terhadap undang-undang yang berlaku bagi PTSL. Agar proses pengurusan PTSL berjalan

lancar, perlu juga dilakukan harmonisasi dan penyederhanaan aturan pendaftaran tanah. Kedua, Prosedur pendaftaran rumit, Ada banyak langkah rumit dalam proses pendaftaran tanah, yang membutuhkan pemahaman mendalam. Dari mendapatkan informasi tentang siapa yang memiliki tanah dan bukti kepemilikan hingga menerbitkan sertifikat tanah, setiap langkah membutuhkan koordinasi yang baik antara lembaga pemerintah, ahli survei, dan pemilik tanah, antara lain. Masyarakat harus dapat mengikuti dan memahami langkah-langkah yang akan dilakukan dalam PTSL, sehingga pendaftaran tanah menjadi lebih mudah dan cepat.

4. Permasalahan Batas Tanah dan Kepemilikan Tanah

Program PTSL ini juga membuat perselisihan antar warga, karena dalam pengukuran bidang tanah terdapat perbedaan ukuran yang sudah ada dengan pengukuran yang baru. Penyebabnya yakni karena sekarang menggunakan alat ukur yang lebih modern. Permasalahan ini bisa teratasi dengan kesepakatan secara kekeluargaan. Terkadang dalam proses pengukuran yang dilakukan oleh pihak BPN seringkali mengalami perbedaan luas. Perkembangan teknologi juga berpengaruh terhadap ketentuan dalam pendaftaran tanah terutama pembuatan peta dasar dan sistem penentuan posisi. Pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 tahun 2018 pengukuran bidang tanah dilakukan dengan metode survai dan pemetaan yang terdiri dari terestis, fotogrametis, satelit atau kombinasi dari ketiga tersebut. Dengan memaksimalkan teknologi yang ada sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan kondisi lapangan. Hal ini juga sesuai dengan asas pendaftaran tanah yaitu asas mutakhir bahwa data data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan dilapangan.

5. Kurangnya Pemahaman Masyarakat

Sosialisasi yang kurang memadai baik dari Kantor Pertanahan setempat maupun dari aparat Desa tentang Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat menyebabkan kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya program tersebut, tanpa pemahaman yang memadai, masyarakat mungkin tidak akan mendukung atau bahkan menolak program ini, terkait hambatan tersebut solusi yang perlu di lakukan adalah dengan mengintensifkan sosialisasi, Pihak yang berkaitan perlu meningkatkan intensitas sosialisasi mengenai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dengan sering mengadakan pertemuan dengan masyarakat, menyebarkan materi informasi di media sosial, dan yang paling penting adalah mendatangi rumah wrga untuk memberikan penjelasan secara langsung terkait pentingnya Progran Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap.

B. Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Pembahasan difokuskan pada kesesuaian pelaksanaan program dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, mulai dari dasar hukum, tahapan pelaksanaan, hingga faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan maupun kendala dalam implementasinya. Pelaksanaan Program PTSL dilakukan secara sistematis dan terencana melalui beberapa tahapan, yaitu persiapan, pembentukan Panitia Ajudikasi, penetapan lokasi, penyuluhan atau sosialisasi kepada masyarakat, pengumpulan data fisik dan data yuridis, penelitian serta pengumuman data, penerbitan sertifikat hak atas tanah, hingga penyerahan sertifikat kepada pemegang hak. Seluruh tahapan tersebut bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, mempercepat proses pendaftaran tanah, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah bagi masyarakat.

Hasil pembahasan menunjukkan bahwa implementasi PTSL memberikan berbagai manfaat, baik bagi masyarakat maupun pemerintah. Bagi masyarakat, program ini mempermudah proses pendaftaran tanah, memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, serta mengurangi potensi terjadinya sengketa pertanahan. Sementara itu, bagi pemerintah, PTSL berperan dalam mewujudkan administrasi pertanahan yang lebih tertib, lengkap, akurat, dan terintegrasi sehingga mendukung pengelolaan data pertanahan secara nasional. Meskipun demikian, pelaksanaan PTSL masih menghadapi beberapa

kendala. Hambatan tersebut meliputi keterbatasan sumber daya manusia, kondisi geografis yang menyulitkan proses pengukuran dan pendataan, prosedur administrasi yang cukup kompleks, adanya sengketa atau ketidakjelasan status kepemilikan tanah, serta rendahnya tingkat pemahaman dan partisipasi masyarakat terhadap pentingnya pendaftaran tanah. Faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap efektivitas dan kecepatan pelaksanaan program. Berdasarkan pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah memberikan kontribusi yang signifikan dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah dan meningkatkan kualitas administrasi pertanahan. Namun, untuk mencapai hasil yang lebih optimal, diperlukan peningkatan kualitas sumber daya manusia, penyederhanaan proses administrasi, penguatan koordinasi antarinstansi, serta sosialisasi yang berkelanjutan agar partisipasi masyarakat semakin meningkat dan tujuan program dapat tercapai secara maksimal.

KESIMPULAN

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program strategis pemerintah yang bertujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah. Pelaksanaan program ini mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dan dilaksanakan melalui tahapan yang sistematis, mulai dari persiapan, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, pengukuran, penelitian data, penerbitan sertifikat, hingga penyerahan sertifikat kepada masyarakat. Dalam pelaksanaannya, PTSL memberikan manfaat yang nyata bagi masyarakat maupun pemerintah. Program ini mampu meningkatkan jumlah bidang tanah yang bersertifikat, memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, mengurangi potensi sengketa pertanahan, serta mewujudkan administrasi pertanahan yang lebih tertib, lengkap, dan akurat. Selain itu, PTSL juga mempermudah masyarakat dalam memperoleh sertifikat tanah melalui proses yang lebih terstruktur dan biaya yang lebih terjangkau. Meskipun demikian, implementasi PTSL masih menghadapi beberapa kendala, antara lain keterbatasan sumber daya manusia, kondisi geografis yang sulit dijangkau, kompleksitas administrasi, permasalahan batas dan status kepemilikan tanah, serta rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kualitas sumber daya manusia, penguatan koordinasi antarinstansi, penyederhanaan prosedur administrasi, serta sosialisasi yang lebih intensif agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan lebih efektif dan tujuan program untuk mewujudkan kepastian hukum serta tertib administrasi pertanahan dapat tercapai secara optimal.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Wibawanti, E. S., & Murjiyanto, R. (2013). Hak atas tanah & peralihannya. Liberty.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960).

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

JURNAL

Handayani, A. A., & Yusriyadi. (2019). Pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Notarius*, 2(1), 538. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.28903>

Sinaga, P. R. G. (2014). Sertifikat hak atas tanah dan implikasi terhadap kepastian kepemilikan tanah. *Lex et Societatis*, 2(7), 53. <https://doi.org/10.35796/les.v2i7.53389>

Suharto, B., & Supadno. (2023). Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *IJPA: The Indonesian Journal of Public Administration*, 9(1), 24. <https://doi.org/10.51747/ius.v8i1.686>

Triningsi, A. (2019). Pembaharuan penguasaan hak atas tanah dalam perspektif konstitusi. *Jurnal Rechts Vinding*, 8(3), 1. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.355>