



TESIS

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM
PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KARAWANG**

Disusun oleh:

JEFFERSON ASPRILA SAMBUAGA

217231053

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2025

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
(PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM
PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KARAWANG**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun oleh:

JEFFERSON ASPRILA SAMBUAGA

217231053

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2025

Pengesahan

Nama : JEFFERSON ASPRILA SAMBUAGA
NIM : 217231053
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KARAWANG
Title : IMPLEMENTATION OF COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION (PTSL) ON LAND RIGHTS OWNERSHIP IN THE PERSPECTIVE OF LEGAL CERTAINTY IN KARAWANG DISTRICT

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum., Dr.

PERSETUJUAN

Nama : JEFFERSON ASPRILA SAMBUAGA
NIM : 217231053
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM
PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI
KABUPATEN KARAWANG

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 24 Desember 2024

Pembimbing:

MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mella Ismelina F. Rahayu', is written over a horizontal line.

ABSTRAK

Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Karawang merupakan langkah penting dalam upaya untuk menciptakan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Program PTSL bertujuan untuk mendokumentasikan seluruh objek tanah dengan melakukan pemetaan dan pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar, serta memperbaharui status tanah yang sudah terdaftar. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi PTSL di Kabupaten Karawang, serta pengaruhnya terhadap kepemilikan hak atas tanah dalam perspektif kepastian hukum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan studi kasus di Kabupaten Karawang. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan petugas BPN setempat, pemerintah daerah, dan masyarakat serta analisis dokumen terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi PTSL di Kabupaten Karawang masih menghadapi beberapa tantangan, seperti keterbatasan sumber daya manusia, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur, serta kendala administratif dan teknis. Meskipun demikian, program PTSL telah memberikan dampak positif dalam meningkatkan kepemilikan hak atas tanah yang lebih terjamin dan terdokumentasi dengan baik, yang pada gilirannya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kepemilikan Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum, Kabupaten Karawang.

ABSTRACT

The implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Karawang Regency is an important step in the effort to create legal certainty over land rights ownership. The PTSL programme aims to document all land objects by mapping and registering unregistered land rights, as well as renewing the status of registered land. This study aims to analyse the implementation of PTSL in Karawang Regency, as well as its effect on land rights ownership from the perspective of legal certainty. The method used in this research is empirical juridical with a case study in Karawang Regency. Data was collected through interviews with local BPN officers, local government, and the community as well as analyses of relevant documents. The results show that the implementation of PTSL in Karawang Regency still faces several challenges, such as limited human resources, lack of public understanding of the procedures, and administrative and technical constraints. Nevertheless, the PTSL programme has had a positive impact in increasing ownership of land rights that are more secure and well-documented, which in turn provides legal certainty for the community.

Keywords: Complete Systematic Land Registration (PTSL), Land Rights Ownership, Legal Certainty, Karawang Regency.

KATA PENGANTAR

Rasa Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan anugerah-Nya yang melimpah, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum Di Kabupaten Karawang”. Penyelesaian tesis ini dimaksudkan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa terselesaikannya penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Rektor Universitas Tarumanagara.
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Mella Ismelina Farma Rahayu., S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, memberikan kritik, saran dan bimbingan dari awal penyusunan tesis hingga akhir sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
4. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Keluarga saya yang saya kasihi, yang tiada hentinya memberikan do’a dan dukungan baik moral maupun material, serta selalu membantu ketika mengalami kesulitan dalam penyusunan tesis ini.
6. Team Asyik-Asyik. yang telah menjadi sumber semangat, dukungan, dan inspirasi sepanjang proses penyusunan tesis ini. Terima kasih atas kebersamaan, tawa, diskusi, dan motivasi yang tak ternilai harganya. Kehadiran kalian telah membuat perjalanan ini lebih bermakna dan penuh warna.
7. *Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for*

having no days off, I wanna thank me for, for never quitting, I wanna thank me for just being me at all times.

Saya menyadari bahwa Tesis ini masih memiliki ruang untuk peningkatan, oleh karena itu, saran dan kritik yang bersifat membangun sangat diharapkan guna perbaikan dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan memberikan manfaat bagi pembaca yang mengaksesnya, sebagai penutup, saya memohon maaf apabila terdapat kekurangan dalam penyusunan Tesis ini. Saya berharap agar tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, serta memberikan pengetahuan bagi pembaca maupun Masyarakat luas.

Jakarta, 24 Desember 2024

Jefferson Asprila Sambuaga

ORISINALITAS

Pernyataan

Nama : JEFFERSON ASPRILA SAMBUAGA
NIM : 217231053
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KARAWANG

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 24-Desember-2024
Yang menyatakan



JEFFERSON ASPRILA SAMBUAGA
NIM. 217231053

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ORISINALITAS	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
D. Kerangka Konseptual	12
E. Metode Penelitian	29
1. Jenis Penelitian	29
2. Spesifikasi Penelitian	30
3. Jenis dan Sumber Data	30
4. Teknik Pengumpulan Data	30
5. Teknik Analisis Data.....	30
F. Sistematika Penulisan	31
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	32
A. Teori Kepastian Hukum.....	32
1. Definisi dan Konsep Kepastian Hukum.	32
2. Hubungan Antara Kepastian Hukum dan Pendaftaran Tanah	41
3. Kepastian hukum dalam konteks Hak Atas Tanah di Indonesia.....	51
B. Pendaftaran Tanah Sebelum Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria. 62	
1. Pengertian Kadaster.....	65
2. Tujuan Kadaster.....	66
3. Perkembangan Kadaster di Indonesia	67
C. Pendaftaran Tanah Setelah Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria... 75	
1. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah	75
2. Pengertian Pendaftaran Tanah	78
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	83

BAB III DATA HASIL PENELITIAN	95
A. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	95
B. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Karawang	104
C. Hasil Wawancara Dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang ..	108
D. Hasil Wawancara Dengan Masyarakat.....	113
1. Desa Kutapohaci, Kecamatan Ciampel, Kabupaten Karawang	113
2. Desa Cengkong, Kecamatan Purwasari, Kabupaten Karawang	117
3. Desa Pangulah Utara, Kecamatan Kotabaru, Kabupaten Karawang....	120
4. Desa Pangulah Selatan, Kecamatan Kotabaru, Kabupaten Karawang.	121
BAB IV PEMBAHASAN.....	124
A. Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Karawang	124
B. Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Karawang Dalam Perspektif Kepastian Hukum.....	137
BAB V PENUTUP	150
A. Kesimpulan	150
B. Saran.....	151
DAFTAR PUSTAKA.....	153
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Lokasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Karawang Tahun 2024	8
Tabel 4.1 Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap Kabupaten Karawang.....	125
Tabel 4.2 Alur Tahap Perencanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	141

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	:	Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
Lampiran II	:	Rekap Bimbingan
Lampiran III	:	Surat Permohonan Untuk Penelitian dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
Lampiran IV	:	Surat Permohonan Wawancara dan Dokumentasi Wawancara dengan Kantor ATR/BPN Kabupaten Karawang.
Lampiran V	:	Surat Permohonan Wawancara dan Dokumentasi Wawancara dengan aparatur Desa Kutapohaci, Kec. Ciampel, Kabupaten Karawang.
Lampiran VI	:	Surat Permohonan Wawancara dan Dokumentasi Wawancara dengan aparatur Desa Cengkong, Kec. Purwasari, Kabupaten Karawang.
Lampiran VII	:	Surat Permohonan Wawancara dan Dokumentasi Wawancara dengan aparatur Desa Pangulah Utara, Kec. Kotabaru, Kabupaten Karawang.
Lampiran VIII	:	Surat Permohonan Wawancara dan Dokumentasi Wawancara dengan aparatur Desa Pangulah Selatan, Kec. Kotabaru, Kabupaten Karawang.
Lampiran IX	:	Surat Keterangan Turnitin Tesis.
Lampiran X	:	Hasil Turnitin Tesis
Lampiran XI	:	Surat Keterangan Penerimaan (LoA) Artikel Luaran.
Lampiran XII	:	Hasil Turnitin Artikel Luaran
Lampiran XIII	:	Korespondensi Artikel Luaran