



TESIS

Judul:
IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DALAM RANGKA PERCEPATAN
PELAYANAN
SERTIPIKAT DI INDONESIA

Disusun oleh:
SUWARI RATURANDANG
NIM. 217212019

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP DALAM RANGKA ERCEPATAN
PELAYANAN
SERTIFIKAT DI INDONESIA**

TESIS

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

Disusun Oleh:

SUWARI RATURANDANG
NIM 217212019

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025**

Pengesahan

Nama : SUWARI RATURANDANG
NIM : 217212019
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM
RANGKA PERCEPATAN PELAYANAN SERTIPIKAT DI
INDONESIA
Title : IMPLEMENTATION GOVERNMENT POLICY THROUGH
COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION IN
THE CONTEXT OF ACCELERATING CERTIFICATE
SERVICES IN INDONESIA

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

Tim Penguji:

1. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. IRAWAN SOERODJO, Prof. Dr. S.H., S.N., M.Si.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 10215010



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : SUWARI RATURANDANG
NIM : 217212019
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM
RANGKA PERCEPATAN PELAYANAN SERTIPIKAT DI
INDONESIA

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 04-Januari-2025

Pembimbing:
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 10215010



ABSTRAK

Penelitian ini membahas efektivitas kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam mempermudah pelayanan pendaftaran hak atas tanah di Indonesia. Berangkat dari masalah keterbatasan akses masyarakat terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis seberapa jauh kebijakan PTSL dapat mempercepat proses pendaftaran tanah dan mengatasi hambatan administratif. Penelitian menggunakan metode normatif dengan pendekatan Undang-Undang, memanfaatkan bahan hukum primer dan sekunder yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PTSL efektif dalam meningkatkan kemudahan pelayanan pendaftaran tanah dengan asas sederhana, cepat, aman, dan terbuka, memberikan manfaat ekonomi dan stabilitas sosial melalui jaminan sertipikat yang sah. Saran penelitian ini adalah memperkuat sistem PTSL melalui pengembangan teknologi dan kolaborasi lintas lembaga serta sosialisasi yang memperoleh manfaatnya secara merata.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, PTSL, Kepastian Hukum, Sertifikasi Tanah.

ABSTRACT

This research examines the effectiveness of the Complete Sistematic Land Registration (PTSL) policy in facilitating land rights registration services in Indonesia. Stemming from the issue of limited public access to legal certainty of land ownership, this study aims to analyze how PTSL policy accelerates land registration processes and addresses administrative barriers. The study employs a normative research method with a statutory approach, utilizing relevant primary and secondary legal materials. Findings indicate that PTSL effectively improves the ease of land registration services, guided by the principles of simplicity, speed, security, and transparency, offering economic benefits and social stability through legitimate certificates. The study recommends enhancing the PTSL sistem through technological development, inter-agency collaboration, and intensive public outreach to ensure equal benefits, especially for communities in remote areas.

Keywords : Land Registration, PTSL, Legal Certainty, Land Certification.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat, karunia serta anugerah-NYA dan sholawat serta salam kami sampaikan kepada baginda Rasulullah SAW. Peneliti dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM RANGKA PERCEPATAN PELAYANAN SERTIPIKAT DI INDONESIA.”** Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Peneliti menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari tesis, yang disebabkan keterbatasan peneliti, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan. Tesis ini akan sangat peneliti harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dengan tersusunnya tesis ini, peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing peneliti hingga Tesis ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada:

- Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M, selaku Dekan Fakultas
2. Hukum Universitas Tarumanagara;
Dr. Mia Hadiati, S.H., M. Hum., selaku Kepala Program Studi Magister
 3. Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah bersedia menyediakan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan

bimbingan dan petunjuk kepada Peneliti dari awal mula hingga selesainya penelitian tesis ini;

4. Dr. Ir. Henny Wiyanto, M.T, selaku Ketua Lembaga Pembelajaran Universitas Tarumanagara;
5. Dr. Benny Djaja, S.E., S.H., M.M., M.Hum., M.Kn selaku Ketua Dewan Penguji Tesis;
6. Prof. Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., selaku anggota Dewan Penguji Tesis;
7. Segenap Dosen Program Studi Magister Kenotariatan yang telah mendidik dan membantu Peneliti selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Dela Vineza, S. Psi., M.M., selaku staf administrasi Fakultas Hukum yang telah membantu peneliti dalam proses ini, serta kepada seluruh karyawan dan staf lainnya yang berada dalam lingkup Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik yang telah diberikan selama peneliti menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Para Narasumber yang telah menyediakan waktu dan pikirannya untuk membantu peneliti dalam pengumpulan data tesis ini;
10. Keluarga yang senantiasa memberikan doa, semangat, serta dukungan baik secara moril maupun materiil yang tak terhingga.

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Magister Kenotariatan, Peneliti berharap agar tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 4 Januari 2025
Peneliti

SUWARI RATURANDANG

Pernyataan

Nama : SUWARI RATURANDANG
NIM : 217212019
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMERINTAH MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM
RANGKA PERCEPATAN PELAYANAN SERTIPIKAT DI
INDONESIA

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, 04-Januari-2025
Yang menyatakan



SUWARI RATURANDANG
NIM. 217212019

DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Lembar Pengesahan	
Lembar Persetujuan	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
ORISINILITAS	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Kegunaan Penelitian	5
D. Kerangka Konseptual	7
E. Metode Penelitian	8
1. Jenis Penelitian.....	8
2. Spesifikasi Penelitian.....	8
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	9
4. Pendekatan Penelitian	11
5. Teknik Analisis Data	11
F. Sistematika Penelitian	12
BAB II KERANGKA TEORETIS	14

A. Teori Negara Hukum.....	14
B. Teori Fungsi Negara	28
C. Teori Sistem Hukum.....	35
D. Teori Kebijakan Publik	38
1. Pengertian Kebijakan.....	38
2. Pengertian Kebijakan Publik.....	39
3. Bentuk dan Analisis Kebijakan Publik.....	41
4. Implementasi Kebijakan	43
5. Faktor Pendukung Implementasi Kebijakan.....	45
6. Upaya Mengatasi Hambatan Implementasi Kebijakan Publik	50
E. Teori Politik Kebijakan Publik	51
F. Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	54
G. Pengertian Pendaftaran Tanah	62
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	62
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	62
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	64
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	66
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	67
a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	68
b. Pendaftaran tanah secara sporadis.	71
6. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	73
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	75
A. Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL)	75
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL)	75
2. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	75

3. Asas akurasi dalam Pendaftaran Tanah	76
4. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	77
5. Tugas Panitia Ajudikasi PTSL	82
B. Hambatan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL)	95
1. Sumber Daya Manusia, Sarana dan Prasarana	95
2. Kondisi Wilayah Indonesia	97
3. Anggaran Pendanaan PTSL	99
4. PPh dan BPHTB.....	101
5. Rendahnya Pemahaman Masyarakat Tentang Pentingnya Pembuatan Sertipikat.	102
C. Data Wawancara	104
1. Dimas Prasetyo / Badan Pertanahan Nasional	104
2. Madi Widjaja Mihardja, S.H., M.Kn. / Notaris dan PPAT Wilayah Kerja Kota Administrasi Jakarta Pusat.....	112
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	118
A. Seberapa Efektif Kebijakan Pemerintah Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Bagian Dari Strategi Nasional Untuk Mempercepat Pelayanan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	118
B. Apakah Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Pemerintah Telah Berhasil Mempermudah Pelayanan Pendaftaran Hak Atas Tanah Bagi Masyarakat di Indonesia.	141
BAB V PENUTUP	152
A. Kesimpulan.....	152
B. Saran	153
DAFTAR PUSTAKA.....	154

A. BUKU	154
B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	156
C. SUMBER LAIN / ARTIKEL / JURNAL	157
D. KAMUS	158

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Nomor 041-KD/FH-UNTAR/VIII/2024 Tentang Pembimbing Proposal Dan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Semester Gasal Tahun 2024/2025 Tanggal 15 Agustus 2024 berikut Lampirannya.
Lampiran 3	Rekap / Berita Acara Bimbingan Tesis
Lampiran 4	Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Tesis Program Studi Magister Kenotariatan
Lampiran 5	Artikel Publikasi Jurnal
Lampiran 6	Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran 7	Surat Keterangan <i>Leter of Accepted</i> (LoA) Sinta