

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa untuk dijadikan sumber daya alam yang sangat diperlukan oleh manusia untuk mencukupi kebutuhan hidupnya, seperti bercocok tanam, tempat tinggal, dan untuk dijadikan usaha seperti tempat berdagang, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹ Tanah memiliki peran penting bagi kehidupan rakyat di negara Indonesia, karena sebagian besar penduduknya bergantung pada sektor agraria, dan bidang pertanian di Indonesia menjadi salah satu sektor utama pendorong ekonomi negara. tanah memiliki nilai strategis dan kultural yang tinggi karena berhubungan langsung dengan kesejahteraan, identitas, dan keberlangsungan hidup. Oleh karena itu, tanah harus dijaga secara sungguh-sungguh, baik oleh masyarakat maupun oleh pemerintah, melalui kebijakan-kebijakan yang mampu mewujudkan pengelolaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, seperti yang telah diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar negara republik indonesia.²

Di indonesia telah diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 “tentang bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”³ Lebih lanjut pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA No. 5 Tahun 1960) pasal 2 ayat (1) menyatakan bahwa “bumi, air, dan ruang

¹ Lidia Anjelina Laos, Sukardan Aloysius, and Agustinus Hedewata, “Analisis Faktor Penyebab Sengketa Tanah Dan Implikasinya Terhadap Hak Para Pihak Di Kecamatan Insana Utara, Kabupaten Timor Tengah Utara,” *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik* 2, no. 1 (2024): 76–86, <https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1615>.

² Dyan Puspitaningsih, “Dampak Hukum Dari Penguasaan Tanah Bagi Para Petani Di Indonesia,” *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum (e-ISSN: 2776-1916)* 3, no. 03 (2023): 7–11, <https://doi.org/10.69957/cr.v3i03.697>.

³ Republik Indonesia, “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,” Pub. L. No. UUD 1945 (1945), <https://www.mkri.id/public/content/infoumum/regulation/pdf/UUD45ASLI.pdf>.

angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”⁴ Tujuan setiap bangsa adalah untuk menciptakan keamanan dan kesejahteraan bagi setiap warga negara dengan melindungi dan mengatur setiap kegiatan warga negara.

Namun dalam praktiknya, pengelolaan pertanahan di Indonesia masih menghadapi berbagai permasalahan. Permasalahan pertanahan di Indonesia tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis, tetapi juga mencakup aspek hukum, sosial, dan kelembagaan. Dalam hal ini, keterbatasan yang ada dalam upaya untuk mencapai target pendaftaran tanah mencakup kompleksitas administrasi, sumber daya manusia, tantangan geografis, dan kurangnya aksesibilitas ke wilayah yang sulit terjangkau menjadi beberapa kendala yang dihadapi.⁵ Kompleksitas ini ditandai dengan berbagai bentuk permasalahan seperti tumpang tindih kepemilikan dan penguasaan tanah, ketika satu bidang tanah diklaim oleh dua orang atau lebih pihak yang berbeda, baik dengan bukti alas hak formal maupun hanya berdasarkan penguasaan fisik. Hal ini masih sering ditemukan dalam masyarakat, karena bisa disebabkan oleh tidak sinkronnya data pertanahan antar instansi, serta belum adanya sistem data pertanahan yang terhubung secara nasional.⁶

Selain itu, konflik agraria juga menjadi masalah krusial, terutama di wilayah-wilayah yang mengalami tekanan pembangunan, investasi, atau ekspansi industri. Konflik ini dapat terjadi antara masyarakat dengan perusahaan swasta, dengan pemerintah, atau antarkelompok masyarakat sendiri.⁷ Sumber konflik agraria sering kali terkait dengan ketidakjelasan akses, pengelolaan sumber daya alam, ketidakjelasan status hukum tanah serta lemahnya pengawasan terhadap

⁴ Republik Indonesia, “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” Undang-Undang No.5 Tahun 1960 § (2004), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

⁵ Bambang Suharto and Supadno Supadno, “Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL),” *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)* 9, no. 1 (2023): 27–42, <https://doi.org/10.52447/ijpa.v9i1.6824>.

⁶ Mira Novana Ardani, Yusriyadi Yusriyadi, and Ana Silviana, “Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan,” *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 4, no. 3 (2022): 494–512, <https://doi.org/10.14710/jphi.v4i3.494-512>.

⁷ Saim - Aksnudin, “Implikasi Pertanahan Dalam Penanganan Konflik Agraria Di Indonesia,” *Litigasi* 24, no. 2 (2023): 184–204, <https://doi.org/10.23969/litigasi.v24i2.9804>.

penguasaan dan penggunaan tanah menyebabkan sengketa sulit diselesaikan secara adil.⁸

Seperti yang sudah disebutkan, permasalahan pada sistem administrasi pertanahan mencakup kurang lengkapnya peta-peta bidang tanah, keterbatasan SDM yang mengelola pertanahan, hingga praktik biokrasi yang tidak efisien. Hal ini mengakibatkan pelayanan pertanahan berjalan lambat, tidak transparan, dan membuka peluang terjadinya penyimpangan. Salah satu akar permasalahan adalah belum meratanya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dari ratusan juta bidang tanah yang ada, sebagian besar masih belum terdaftar secara resmi. Artinya sebagian masyarakat belum memiliki bukti hak yang sah atas tanah yang mereka miliki atau kuasai.⁹

Ketimpangan ini lebih terasa di wilayah pedesaan, kawasan adat, atau daerah terpencil, dimana akses terhadap layanan pertanahan masih sangat terbatas. Akibatnya, masyarakat di wilayah tersebut menjadi rentan terhadap konflik dan kehilangan hak atas tanah karena tidak memiliki sertifikat resmi yang diakui secara hukum. Ketiadaan data pendaftaran tanah yang lengkap juga menyulitkan negara dalam perencanaan pembangunan, pengendalian tata ruang, serta pengenaan pajak dan retribusi yang adil.¹⁰ Oleh karena itu, program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) menjadi sangat strategis dalam rangka mempercepat proses legalisasi aset tanah masyarakat, mengurangi konflik, serta mendorong kepastian hukum di bidang pertanahan.¹¹

⁸ Fitra Alvian and Dian Aries Mujiburohman, "Implementasi Reforma Agraria Pada Era Pemerintahan Presiden Joko Widodo," *Tunas Agraria* 5, no. 2 (2022): 111–26, <https://doi.org/10.31292/jta.v5i2.176>.

⁹ Alvin Leosa Dian Sanudin, Novita Alfiani, and Febri Atikawati Wiseno Putri, "Implementasi Pensertipikatan Tanah Dengan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Sragen," *JCI: Jurnal Cakrawala Ilmiah* 3, no. 12 (2024): 3441–48.

¹⁰ Adi Rahmanto et al., "Perlindungan Hak Tanah Untuk Keberlanjutan Agribisnis: Peran Pendaftaran Tanah Dalam Mengamankan Aset Pertanian," *Jurnal Riset Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2025): 89–99.

¹¹ Zaenal Darmotannyono, Hadi Susanto, and Sri Mulyani, "Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Badan Pertanahan Kabupaten Jember," *MAP (Jurnal*

Pendaftaran tanah merupakan bagian penting dalam sistem hukum pertanahan untuk memberikan kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021. Melalui pendaftaran, hak atas tanah seseorang atau suatu badan hukum diakui secara sah oleh negara dan dituangkan dalam sertifikat sebagai bukti hak yang kuat dan memiliki kekuatan hukum. Proses ini bukan hanya administratif, tetapi juga merupakan bentuk legitimasi legal terhadap hubungan hukum antara subjek (pemilik atau pemegang hak) dan objek (tanah).¹²

Kepastian hukum atas tanah yang diperoleh dari pendaftaran memberikan berbagai manfaat, antara lain: perlindungan terhadap klaim atau gugatan dari pihak lain, kemudahan dalam melakukan transaksi tanah (jual beli, hibah, warisan, dan sebagainya), serta akses terhadap pembiayaan atau kredit melalui jaminan sertifikat. Dengan demikian, pendaftaran tanah berfungsi sebagai pondasi dalam membangun sistem pertanahan yang tertib, adil, dan transparan, sejalan dengan prinsip negara hukum.¹³

Tanah yang tidak terdaftar rentan terhadap sengketa dan tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal, baik oleh masyarakat maupun negara. Apabila suatu bidang tanah tidak terdaftar, maka status hukumnya menjadi tidak jelas, sehingga membuka peluang terjadinya konflik atau sengketa, baik antar individu, kelompok masyarakat, maupun dengan pemerintah atau pihak swasta. Tanpa adanya bukti hak hukum, penguasaan atas tanah menjadi lemah secara hukum dan dapat dengan mudah disengketakan atau bahkan diambil alih secara sepihak.

Oleh karena itu, pendaftaran tanah menjadi hal yang sangat penting tidak hanya untuk perlindungan individu, tetapi juga untuk menunjang pembangunan nasional

Manajemen Dan Administrasi Publik) 5, no. 4 (2023): 417–32,
<https://doi.org/10.37504/map.v5i4.474>.

¹² Dian Aries Mujiburohman, “BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik : TELAAH Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik,” *Jurnal Tunas Agraria* 7, no. 1 (2023): 57–67, <https://doi.org/10.31292/bhumi.v7i1.472>.

¹³ Yoyon Mulyana Darusman, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *ADIL: Jurnal Hukum* 7, no. 1 (2022): 36–56, <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.

yang berkelanjutan. Program percepatan pendaftaran tanah seperti PTSL merupakan salah satu bentuk intervensi negara melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk mengatasi persoalan ini secara sistematis dan menyeluruh.¹⁴

Program pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis ini atau bisa disebut PTSL adalah program pemerintah untuk mempermudah pendaftaran tanah bagi masyarakat, dan meningkatkan kepastian hukum atas hak-hak tanah dengan biaya yang ringan dan proses yang mudah, ini merupakan pendekatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang dilakukan secara serentak untuk semua bidang tanah dalam suatu wilayah desa atau kelurahan, dan tidak bersifat individual.¹⁵

Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dirancang sebagai strategi nasional untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di Indonesia yang selama ini berlangsung lambat dan tidak merata. Program ini juga sejalan dengan amanat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menekankan pentingnya penataan hukum pertanahan dan pemerataan akses atas tanah. PTSL diharapkan mampu mencakup seluruh bidang tanah yang belum terdaftar secara efisien dan akurat, sekaligus menekan potensi konflik serta ketimpangan penguasaan tanah. PTSL menjadi sarana penting untuk meningkatkan pelayanan publik dan mendorong tertib administrasi pertanahan, program PTSL tidak hanya bertujuan untuk legalisasi aset masyarakat, tetapi juga berperan besar dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik di sektor pertanahan.¹⁶ Melalui kegiatan ini, proses pendaftaran tanah menjadi lebih mudah, cepat, dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah di pedesaan dan wilayah tertinggal.

¹⁴ Yani Pujiwati et al., "PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) UNTUK MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM PADA MASYARAKAT ADAT MINANGKABAU Tanah Merupakan Karunia Dari Tuhan Yang Maha Esa Kepada Manusia Di Muka Bumi Ini . Tanah Untuk Tempat Tinggal Maupun Untuk Sumber Kehid," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 1 (2023): 1–14, <https://doi.org/10.23920/acta.v7i1>.

¹⁵ Vallensia Mizatul Khair and Wahib Assyahri, "Optimalisasi Administrasi Pertanahan Di Indonesia: Tantangan Dan Strategi Menuju Kepastian Hukum," *JPAMS : Journal of Public Administration and Management Studies* 2, no. 2 (2024): 55–62, <https://journal.umnyarsi.ac.id/index.php/JPAMS>.

¹⁶ *Ibid hal. 4*

Selain itu, pelaksanaannya yang bersifat proaktif (petugas mendatangi lokasi tanah, melakukan pengukuran dan verifikasi langsung) meminimalisir hambatan administratif yang selama ini menjadi kendala utama dalam pendaftaran tanah secara sporadis, pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran tanah pertama kali terhadap satu atau beberapa bidang tanah secara perorangan atau individual atas kepentingan pemilik tanah.¹⁷

PTSL juga mendorong terwujudnya sistem administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan akuntabel. Data pertanahan yang lengkap dan terintegrasi sangat penting untuk keperluan pembangunan, pengelolaan tata ruang, perencanaan wilayah, serta pengendalian pemanfaatan tanah.¹⁸ Oleh sebab itu, keberhasilan program ini tidak hanya dinilai dari jumlah sertifikat yang diterbitkan, tetapi juga dari sejauh mana program ini mampu menyusun basis data pertanahan yang valid dan berkelanjutan. Dalam konteks inilah, implementasi prinsip-prinsip Catur Tertib Pertanahan menjadi sangat relevan untuk dikaji dan diterapkan secara konsisten dalam pelaksanaan PTSL.

Kabupaten Malang merupakan salah satu daerah yang menjadi fokus dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Kabupaten Malang memiliki wilayah yang luas dengan jumlah desa yang cukup banyak serta kondisi geografis yang beragam, meliputi area perbukitan, dataran rendah, hingga lingkungan perkotaan. Keberagaman tersebut menjadikan Kabupaten Malang sebagai lokasi yang tepat untuk mengkaji penerapan prinsip-prinsip Catur Tertib Pertanahan. Melalui praktik di wilayah ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran nyata mengenai keberhasilan maupun hambatan dalam mewujudkan tertib administrasi, hukum, penggunaan, dan pemeliharaan tanah secara sistematis.

¹⁷ Rahmanto et al., "Perlindungan Hak Tanah Untuk Keberlanjutan Agribisnis: Peran Pendaftaran Tanah Dalam Mengamankan Aset Pertanian."

¹⁸ Gianny Putrisasmita, "Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia," *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 3, no. 1 (2023): 18–36, <https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1466>.

Catur Tertib Pertanahan merupakan prinsip dasar dalam kebijakan pertanahan nasional yang dirancang untuk menciptakan keteraturan, keadilan, dan kepastian hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Berdasarkan keputusan Presiden nomor 7 tahun 1979, Catur Tertib ini terdiri dari empat aspek utama: tertib hukum, Tertib Administrasi, Tertib penggunaan, dan Tertib pemeliharaan. Aspek ini juga mencakup pemerataan penguasaan tanah di masyarakat. Ini mencakup kegiatan pendaftaran tanah, pemetaan, dan pemeliharaan data pertanahan secara sistematis. Keempat tertib ini saling berkaitan dan menjadi landasan utama dalam mewujudkan sistem pertanahan nasional yang efisien dan adil.¹⁹

Konsep ini menjadi kerangka kerja dalam mewujudkan penataan agraria yang adil, teratur, dan berkelanjutan. Sebagai satu kesatuan prinsip, Catur Tertib Pertanahan tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan. Konsep ini menjadi kerangka kerja strategis yang mendukung visi reforma agraria dan penataan ulang penguasaan, pemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah. Dengan mengedepankan keempat tertib tersebut, negara dapat mengatur tanah secara adil baik dari sisi hukum, sosial, maupun lingkungan.²⁰

Penataan agraria yang berlandaskan Catur Tertib bertujuan untuk mencegah ketimpangan penguasaan tanah, menghindari penyalahgunaan tanah, dan menertibkan administrasi agar lebih transparan dan akuntabel. Selain itu, kerangka ini juga memberikan arah agar kebijakan pertanahan dapat berjalan berkelanjutan, yaitu mampu menjaga keseimbangan antara kebutuhan pembangunan ekonomi dan pelestarian lingkungan, sekaligus menjamin hak-hak generasi yang nantinya akan datang. Oleh karena itu, implementasi Catur Tertib sangat penting dalam setiap program pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL),

¹⁹ Sutaryono, "Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan," *Kolom OPINI*, no. 1 (2023): 11, <https://repository.stpn.ac.id/3914/>.

²⁰ D I Kabupaten Kudus, *Pemilikan Hak Atas Tanah Secara Absentee*, 2023.

agar hasil dari program tersebut tidak hanya menghasilkan sertifikat tanah, tetapi juga mewujudkan tata kelola pertanahan yang benar-benar tertib dan berkeadilan.²¹

Pendaftaran tanah melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) pada dasarnya merupakan kegiatan administratif untuk mencatat dan memberikan bukti hak atas bidang-bidang tanah yang belum terdaftar. Namun, apabila proses ini hanya difokuskan pada aspek administratif, seperti pencatatan dan penerbitan sertifikat tanpa mempertimbangkan konteks sosial, hukum, dan pemanfaatan tanah, maka hasilnya belum tentu menciptakan keadilan dan ketertiban pertanahan secara menyeluruh.

Dalam konteks ini, penerapan prinsip Catur Tertib Pertanahan menjadi sangat penting. Dengan mengintegrasikan empat aspek tertib hukum, penguasaan, penggunaan, dan administrasi ke dalam proses PTSL, pendaftaran tanah dapat menghasilkan output yang tidak hanya legal secara dokumen, tetapi juga legitimat secara sosial dan fungsional secara pemanfaatan. Artinya, setiap bidang tanah yang didaftarkan harus jelas status hukumnya, dikuasai secara sah, digunakan sesuai peruntukan, dan tercatat secara rapi dalam sistem administrasi pertanahan.²²

Lebih dari itu, penerapan Catur Tertib dalam PTSL juga bertujuan untuk mencegah potensi konflik di masa depan, seperti sengketa batas, klaim ganda, hingga pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan tata ruang. Dengan pendekatan yang menyeluruh, PTSL tidak hanya berperan sebagai program sertifikasi massal, tetapi juga sebagai sarana strategis dalam mewujudkan keteraturan pertanahan yang berkelanjutan dan berkeadilan.

Dengan demikian, penerapan prinsip Catur Tertib Pertanahan dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) menjadi landasan dalam membangun sistem pertanahan nasional yang tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga tertib dari sisi administrasi, hukum, penggunaan, dan pemeliharaan. Catur Tertib Pertanahan menghubungkan antara aspek yuridis, fisik, dan pemanfaatan tanah

²¹ Khair and Assyahri, "Optimalisasi Administrasi Pertanahan Di Indonesia: Tantangan Dan Strategi Menuju Kepastian Hukum."

²² Kudus, *Pemilikan Hak Atas Tanah Secara Absentee*.

sehingga setiap bidang tanah yang didaftarkan tidak hanya memperoleh sertifikat, tetapi juga memiliki posisi yang jelas dan sejalan dengan peraturan tata ruang serta kepentingan umum.

Namun pada kenyataannya, penerapan prinsip-prinsip tersebut belum sepenuhnya berhasil diwujudkan di lapangan. Meskipun program PTSL telah dilakukan secara sistematis di berbagai wilayah, termasuk Kabupaten Malang, masih ditemukan sejumlah persoalan administratif. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah adanya sertifikat ganda atau tumpang tindih atas bidang tanah yang sama, setelah itu biaya yang cukup mahal, yang dimana program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini bertujuan untuk biaya yang lebih murah, dari pendaftaran perorangan. Kondisi ini mencerminkan bahwa aspek tertib administrasi dalam Catur Tertib Pertanahan masih belum terlaksana secara optimal.

Oleh karena itu, keberhasilan program PTSL seharusnya tidak hanya diukur dari jumlah sertifikat yang diterbitkan, tetapi juga dari kualitas penerapan prinsip-prinsip Catur Tertib di dalamnya. Penilaian yang menyeluruh ini penting untuk memastikan bahwa program tersebut benar-benar mendukung pembangunan nasional melalui sistem pertanahan yang tertib, transparan, dan akuntabel.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “IMPLEMENTASI CATUR TERTIB PERTANAHAN DALAM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SISTEMATIK (STUDI KANTOR PERTANAHAN MALANG).” Selanjutnya, penulis menyajikan beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut:

Tabel 1.1

Penelitian Terdahulu

No.	Penelitian	Judul	Aspek Yang Diteliti	Hasil Riset
1.	Yuda Sony Adhi	Implementasi Catur Tertib Pertanahan Di Bidang Pemilikan Hak Atas Tanah Secara Absentee Di Kabupaten Kudus	Implementasi prinsip catur tertib pertanahan terhadap pemilikan tanah secara absentee	Praktik pemilikan tanah secara absentee masih marak terjadi dan bertentangan dengan prinsip Catur Tertib Pertanahan. Implementasi belum optimal karena lemahnya pengawasan, kurangnya pemahaman masyarakat, dan tidak adanya sanksi tegas.
2.	Novita Ningsih, Siti Arbayah	Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Hayaping, Kecamatan Awang,	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah desa	Pelaksanaan sesuai regulasi, namun tidak mencapai target karena kendala yaitu dokumen tidak lengkap,

		Kabupaten Barito Timur		batas wilayah tidak jelas, dan rendahnya partisipasi masyarakat.
3.	Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono, Dwi Wulan Titik Andari	Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah	Urgensi pendaftaran tanah pertama kali	Pendaftaran penting untuk menjamin kepastian hukum. Namun, masyarakat malas mendaftarkan karena proses dianggap terlalu rumit, mahal, dan kurang sosialisasi.
4.	Syafrisar Masri Limart, Febri Yuliani, Adianto	Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Upaya Tertib Administrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru	Efektivitas administrasi pertanahan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) efektif dalam menertibkan administrasi, tetapi masih ada beberapa kendala terkait

				dokumen, beban biaya, dan minimnya pemahaman masyarakat.
--	--	--	--	--

Sumber: diolah dari berbagai sumber dan diolah oleh penulis.

Beberapa penelitian terdahulu memberikan kontribusi penting dalam memahami pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan prinsip Catur Tertib Pertanahan. Penelitian oleh Yuda Sony Adhi (2023) membahas implementasi Catur Tertib Pertanahan dalam konteks kepemilikan tanah secara absentee, yang menunjukkan bahwa prinsip tertib penguasaan tanah belum berjalan dengan maksimal. Sementara itu, penelitian oleh Novita Ningsih (2022) dan Syafrisar Masri Limart (2023) menyoroti pelaksanaan PTSL di tingkat desa dan kota yang berjalan cukup efektif, namun masih menghadapi hambatan seperti keterbatasan dokumen, batas wilayah yang tidak jelas, serta partisipasi masyarakat yang rendah. Di sisi lain, Lisnadia Nur Avivah dkk. (2022) menekankan pentingnya pendaftaran tanah pertama kali sebagai dasar perlindungan hukum.

Berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini secara khusus menitikberatkan pada implementasi Catur Tertib Pertanahan dalam pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis di Kabupaten Malang. Penelitian ini menggabungkan bagaimana implementasi Catur Tertib Pertanahan terhadap pelaksanaan PTSL, sehingga tidak hanya menilai efektivitas teknis, tetapi juga mengevaluasi keterpaduan kebijakan pertanahan nasional di tingkat kabupaten. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat mengisi celah penelitian sebelumnya yang belum banyak membahas penerapan prinsip Catur Tertib Pertanahan dalam konteks implementasi PTSL di tingkat daerah.

B. Rumusan Masalah :

1. Bagaimana implementasi Catur Tertib Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran pertama kali secara sistematis di kantor pertanahan Kabupaten Malang?
2. Apa yang dilakukan kantor pertanahan kabupaten malang dalam menghadapi kendala pada implementasi catur tertib pertanahan saat melaksanakan pendaftaran pertama kali secara sistematis?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana implementasi catur tertib pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis di kantor pertanahan Kabupaten Malang. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai kendala yang dihadapi dalam penerapan catur tertib pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, serta untuk memahami Upaya yang telah dilakukan dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan diatas, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat:

1. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi konseptual terhadap pemahaman mengenai prinsip-prinsip Catur Tertib Pertanahan dalam konteks kebijakan pertanahan nasional, khususnya dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya kajian akademis di bidang hukum agraria, khususnya yang berkaitan dengan penerapan tertib hukum,

tertib administrasi, tertib penggunaan, dan tertib pemeliharaan dalam sistem pendaftaran tanah. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi referensi literatur ilmiah bagi mahasiswa, peneliti, atau akademisi yang ingin mengkaji lebih lanjut peran strategis Catur Tertib dalam mewujudkan sistem pertanahan yang tertib, adil, dan berkelanjutan di Indonesia.

2. Secara Praktis

Secara praktis, hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang maupun instansi pertanahan lainnya dalam mengevaluasi pelaksanaan prinsip Catur Tertib Pertanahan dalam program PTSL, khususnya dalam pendaftaran tanah pertama kali. Penelitian ini dapat membantu mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasi di lapangan, seperti permasalahan tumpang tindih sertifikat, ketidaksesuaian data, atau lemahnya pengawasan administratif. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar dalam perumusan strategi perbaikan kebijakan dan peningkatan efektivitas program pendaftaran tanah. Harapannya, hal ini dapat mendorong peningkatan kualitas pelayanan pertanahan yang lebih transparan, akuntabel, dan berpihak pada kepastian hukum masyarakat atas hak tanahnya. Adapun manfaat praktis penelitian ini diantaranya:

a) Bagi Peneliti

Penelitian ini memberikan pemahaman kepada peneliti mengenai implementasi prinsip-prinsip Catur Tertib Pertanahan dalam praktik pendaftaran tanah secara sistematis. Melalui penelitian ini, peneliti dapat mengembangkan kemampuan analisis terhadap peraturan perundang-undangan di bidang hukum agraria, khususnya yang berkaitan dengan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Selain itu, penelitian ini memperluas wawasan peneliti terkait peran

Kantor Pertanahan dalam mewujudkan tertib administrasi, hukum, penggunaan, dan pemeliharaan tanah. Pengalaman lapangan yang diperoleh dari penelitian ini juga akan memperkaya keterampilan peneliti dalam melakukan kajian yuridis empiris secara komprehensif dan sistematis. Hasilnya dapat menjadi referensi penting untuk studi lanjutan dalam isu-isu pertanahan dan kebijakan publik di tingkat daerah.

b) Bagi Masyarakat

Penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat umum dalam memberikan informasi dan pemahaman mengenai pentingnya tertib administrasi pertanahan serta peran masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Dengan mengetahui prinsip-prinsip Catur Tertib Pertanahan, masyarakat diharapkan lebih memahami hak dan kewajiban mereka dalam memperoleh kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki atau kuasai. Selain itu, penelitian ini juga dapat meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi tanah melalui jalur resmi serta mendorong partisipasi aktif dalam program PTSL. Hasil penelitian ini dapat menjadi panduan dalam menghadapi persoalan pertanahan, termasuk cara menyikapi konflik atau ketidaksesuaian data pertanahan yang mungkin terjadi di lapangan.

c) Bagi Pemerintah

Penelitian ini dapat menjadi sumber masukan dan rekomendasi bagi pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) serta Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dalam mengevaluasi pelaksanaan program PTSL. Dengan menganalisis implementasi prinsip catur tertib pertanahan, pemerintah dapat menilai sejauh mana kebijakan pendaftaran tanah telah berjalan secara efektif, serta mengidentifikasi kendala yang masih dihadapi di

tingkat lokal. Hasil penelitian ini juga dapat digunakan dalam merumuskan kebijakan baru atau menyempurnakan mekanisme yang ada agar lebih sesuai dengan prinsip-prinsip tertib pertanahan. Diharapkan, penelitian ini dapat mendorong peningkatan kualitas pelayanan pertanahan, memperkuat koordinasi lintas sektor, serta membangun sistem administrasi pertanahan yang lebih akuntabel, transparan, dan berkeadilan.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini terletak pada kemampuannya memberikan gambaran nyata mengenai implementasi catur tertib pertanahan dalam praktik, khususnya dalam program pendaftaran sistematis lengkap (PTSL). Penelitian ini juga berguna sebagai bahan evaluasi dan pertimbangan dalam pengambilan keputusan di bidang kebijakan pertanahan, serta sebagai informasi pendukung bagi pemerintah, praktisi hukum, dan Masyarakat dalam menyikapi permasalahan agrarian yang sering kali timbul akibat ketidaktertiban administrasi pertanahan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Metode yuridis empiris digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta implementasinya di lapangan, khususnya terkait pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis (PTSL).

Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kendala yang dihadapi, serta upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan pemerintah

desa dalam menerapkan prinsip tertib hukum, tertib administrasi, tertib penggunaan, dan tertib pemeliharaan. Dengan ini peneliti tidak hanya melihat aturan hukumnya, tapi juga bisa menggambarkan keadaan nyata di lapangan secara utuh, runtut, dan mendalam, berdasarkan fakta hasil wawancara, observasi, dan dokumen.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, serta di Desa Sekarpuro dan Desa Sukopuro, Kabupaten Malang. Pemilihan lokasi penelitian ini didasarkan pada pertimbangan bahwa kedua desa tersebut merupakan wilayah pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan memiliki karakteristik permasalahan yang berbeda dalam penerapan Catur Tertib Pertanahan, sehingga relevan untuk dianalisis dalam penelitian ini.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian ini meliputi staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, perangkat Desa Sekarpuro dan Desa Sukopuro, serta masyarakat yang mengikuti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari kedua desa tersebut. Objek penelitian ini adalah implementasi Catur Tertib Pertanahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis (PTSL), termasuk kendala yang dihadapi serta upaya yang dilakukan dalam penerapan prinsip tertib hukum, tertib administrasi, tertib penggunaan, dan tertib pemeliharaan.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder, yang diperoleh sebagai berikut:

a) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama di lapangan melalui jenis kegiatan penelitian empiris. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, perangkat desa, serta masyarakat yang mengikuti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Data primer tersebut digunakan untuk memperoleh informasi faktual dan aktual mengenai pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), hambatan yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah pertama kali, serta penerapan prinsip Catur Tertib Pertanahan dalam praktik di lapangan, baik dari perspektif aparatur pelaksana maupun masyarakat sebagai penerima manfaat.

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yang bertujuan untuk mendukung dan memperkuat data primer. Data sekunder dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan ketentuan lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Selain itu, data sekunder juga diperoleh dari buku-buku literatur hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Catur Tertib Pertanahan. Data sekunder ini digunakan sebagai dasar teoritis dan yuridis dalam menganalisis permasalahan penelitian serta sebagai bahan pembandingan antara ketentuan normatif dan kondisi empiris di lapangan.

G. Teknik Pengumpulan Data / Bahan Hukum

1. Studi Dokumen

Penelitian ini menggunakan teknik studi dokumen sebagai salah satu cara pengumpulan data, yaitu dengan mengkaji dan menelaah dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Dokumen yang digunakan dalam penelitian ini meliputi sertifikat tanah dan peta bidang tanah, yang digunakan untuk memperoleh data yuridis dan administratif serta untuk mendukung analisis mengenai penerapan Catur Tertib Pertanahan di lapangan.

2. Wawancara (*Interview*)

Suatu teknik yang dilakukan untuk memperoleh atau mengumpulkan data yang dibutuhkan oleh penulis dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung dengan pihak yang mempunyai informasi tersebut. Wawancara dalam kegiatan ini dilakukan kepada salah satu staf kantor pertanahan Kabupaten Malang, Perangkat Desa Sekarpuro dan Sukopuro, dan Masyarakat dari kedua desa tersebut. Dimana mereka terlibat dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.²³

H. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif, Teknik analisis data dilakukan melalui tiga tahap, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

²³ Ardiansyah, Risnita, and M. Syahrani Jailani, "Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif," *Jurnal IHSAN : Jurnal Pendidikan Islam* 1, no. 2 (2023): 1–9, <https://doi.org/10.61104/ihsan.v1i2.57>.

1. Reduksi data

Tahap reduksi data dilakukan dengan cara menyeleksi, menyaring, dan menyusun data yang diperoleh dari hasil wawancara, studi dokumen, dan studi arsip, sehingga hanya data yang relevan dengan fokus dan tujuan penelitian yang digunakan. Reduksi data dilakukan dengan cara mengelompokkan data yang telah dipilih ke dalam beberapa bagian sesuai dengan fokus permasalahan penelitian pada pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), penerapan prinsip Catur Tertib Pertanahan, serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya.

2. Penyajian Data

Data yang telah direduksi disajikan dalam bentuk narasi deskriptif yang sistematis dan logis sesuai dengan rumusan masalah penelitian. Penyajian data ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai kondisi faktual di lapangan, sehingga memudahkan peneliti dalam memahami pola, hubungan, dan makna dari data yang diperoleh.

3. Kesimpulan dan Verifikasi

Proses merumuskan kesimpulan berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan. Kesimpulan tersebut kemudian diverifikasi dengan cara membandingkan temuan empiris di lapangan dengan ketentuan hukum dan kajian teoritis yang relevan, sehingga diperoleh kesimpulan yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan dalam menjawab rumusan masalah penelitian.