

202110110311264
M. Rifky Ramadhani
Prodi Ilmu Hukum

SKRIPSI

Implementasi Catur Tertib Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)

*Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
kesarjanaan dalam bidang hukum*



Oleh :

M. Rifky Ramadhani

202110110311264

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2026

202110110311264
M. Rifky Ramadhani
Prodi Ilmu Hukum

**IMPLEMENTASI CATUR TERTIB PERTANAHAN DALAM PENDAFTARAN
TANAH PERTAMA KALI SECARA SISTEMATIS (STUDI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:
MUCHAMMAD RIFKY RAMADHANI
NIM. 202110110311264

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
2026

LEMBAR PENGESAHAN

**IMPLEMENTASI CATUR TERTIB PERTANAHAN DALAM
PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SISTEMATIS
(STUDI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)**

Diajukan Oleh:

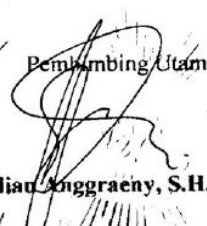
MUCHAMMAD RIFKY RAMADHANI

202110110311264

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 20 Januari 2026

Pembimbing Utama,


Isdian Anggraeny, S.H., MKn

Pembimbing Pendamping,

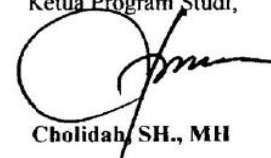

Sofyan Arief, SH., M.Kn



Dekan


Prof. Dr. Longan, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh

MUCHAMMAD RIFKY RAMADHANI

202110110311264

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada, Selasa 20 Januari 2026
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Isdian Anggraeny, S.H., MKn
Sekretaris : Sofyan Arief, SH., M.Kn
Penguji I : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH
Penguji II : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : MUCHAMMAD RIFKY RAMADHANI

NIM : 202110110311264

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

IMPLEMENTASI CATUR TERTIB PERTANAHAN DALAM
PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA SISTEMATIS
(STUDI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

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



ang, 27 Januari 2026

Muchammad Rifky Ramadhani

UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO

Ungkapan Pribadi:

Terimakasih kepada diri saya sendiri karena telah berusaha sejauh ini untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini, terimakasih untuk hati yang selalu ikhlas dalam menghadapi beberapa hal yang tidak sesuai harapan. Bangga dengan diri sendiri yang telah mampu melewati berbagai fase yang sulit dalam kehidupan ini. Semoga episode-episode berikutnya berjalan lebih baik, seperti doa-doa yang dirapal setiap malam kepada Tuhan, seperti semua harapan dan angan-angan.



Motto:

Hanya karena prosesmu lambat, bukan berarti kamu gagal.

ABSTRAK

Nama : M. Rifky Ramadhani
Nim : 202110110311264
Judul : Implementasi Catur Tertib Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)
Pembimbing : Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn
Sofyan Arief, S.H., M.Kn

Pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan dalam program Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis (PTSL) di Kabupaten Malang pada praktiknya masih menemui sejumlah hambatan. Pembahasan penelitian ini fokus pada penerapan Catur Tertib Pertanahan dalam PTSL serta langkah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menghadapi kendala tersebut. Metode penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif melalui studi dokumen dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tertib hukum, tertib administrasi, tertib penggunaan, dan tertib pemeliharaan belum berjalan maksimal. Permasalahan yang ditemukan meliputi ketidaksinkronan data fisik dan yuridis, batas bidang tanah yang belum jelas, perbedaan biaya di tingkat desa, serta rendahnya pemahaman masyarakat. Diperlukan perbaikan koordinasi, peningkatan sosialisasi, dan penataan administrasi pertanahan agar pelaksanaan PTSL dapat memberikan kepastian hukum secara lebih efektif.

Kata Kunci: Catur Tertib Pertanahan, PTSL, Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

Nama : M. Rifky Ramadhani
Nim : 202110110311264
Judul : Implementasi Catur Tertib Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)
Pembimbing : Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn
Sofyan Arief, S.H., M.Kn

The implementation of the Four Principles of Land Order in the Systematic First Time Land Registration Program in Malang Regency still faces practical challenges. The discussion of this research focuses on the application of the Four Principles of Land Order in Systematic First Time Land Registration Program and the measures taken by the Malang Regency Land Office to address existing obstacles. This research applies an empirical juridical method with a qualitative approach through document analysis and interviews. The results indicate that legal order, administrative order, land use order, and land maintenance order have not been optimally implemented. The main issues include inconsistencies between physical and juridical data, unclear land boundaries, variations in village level fees, and limited public understanding. Improved coordination, enhanced public outreach, and better land administration are required to ensure that Systematic First Time Land Registration Program effectively provides legal certainty.

Keywords: Land Order Principles, Systematic First Time Land Registration Program, Land Registration.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Implementasi Catur Tertib Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis (Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)”** dengan baik. Shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah menjadi teladan utama bagi umat manusia dalam menegakkan keadilan dan kebenaran. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak menerima bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan rasa hormat dan terima kasih yang mendalam, penulis menyampaikan apresiasi kepada:

Puji Syukur kehadiran Allah S.W.T karena atas rahmat dan karuniaNya, Penulis diberikan kemampuan, kesehatan, kekuatan sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini;

1. Kepada Ibu saya tersayang Nana Susanti dan Bapak saya Zainul Arifin kedua orang tua penulis yang terus memberikan cinta, dukungan baik moral maupun materil, serta kepercayaan penuh atas pilihan hidup yang penulis pilih yang tidak ternilai harganya. sehingga penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan sebagai sumber inspirasi penulis.
2. Kepada Adik saya Muhammad Dewa Nur Sholehkhudin yang secara tidak langsung telah memberikan kasih sayang, dukungan, semangat, dan kepercayaan bahwa penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
3. Terimakasih kepada Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
4. Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat berarti selama proses penulisan skripsi ini.
5. Sofyan Arief, S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing pendamping yang dengan penuh kesabaran membantu dan memberikan koreksi serta saran konstruktif demi penyempurnaan karya ini.
6. Kepada seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Instruktur Laboratorium Hukum, Staf Fakultas Hukum Universitas

Muhammadiyah Malang yang telah bersedia membantu dan juga memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis selama penulis menjadi mahasiswa Fakultas Hukum.

7. Kepada rekan, teman, dan sahabat, saya Riski Shafa Bimantara, Risvandi Satria, Hikmal Yulian, dan Reihan alifita, yang memberikan dukungan, semangat, dan tentunya obrolan mengenai kehidupan dan informari informasi yang terbaru, yang membuat penulis memiliki semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
8. Ucapan terima kasih yang sangat mendalam juga penulis sampaikan kepada Nasywa Salsabillah S. Psi., partner sekaligus pendamping penuh pengertian selama proses penyusunan skripsi ini. Dukungan, kesabaran, serta semangat yang diberikan menjadi sumber motivasi berharga bagi penulis untuk terus berproses hingga tahap akhir penelitian ini. Kehadirannya memberikan makna dan kekuatan yang tidak ternilai dalam setiap langkah penulis menuju pribadi yang lebih baik, Terimakasih.
9. Kepada teman-teman SMA saya, yang beranggotakan Widya Novitasari, Shalma Qawlan, Rayn Ghautsafadi, Lutfi, Tasya, Hammam, Ahmad Fayi' dan April yang juga memberikan support kepada penulis selama proses penulisan penelitian ini.
10. Kepada Saudara saya, Ricky Fajri Alamsyah, Sakti Surya Dhana, Fariza Adha Akbar, Novan Aulia, dan Zaidan Atiq, telah memberikan semangat kepada penulis untuk terus melanjutkan skripsi ini hingga selesai
11. Kepada Rigel Kurniawan, Pujo Wahyu Saputro, Farah Aulia Khansa Wardani, Yashinta Chindy Pramesti, Balak Betari Sitoresmi, Putri Setyo Prastika, yang turut serta menemani, membantu dan memberikan pengalaman yang tidak terlupakan di masa-masa perkuliahan penulis.
12. Kepada tempat Notaris Sujadmiko Adji Kurniawan, dan para Staf yang bernama, Ayun, Rio, Nafida, Fajar, Cita, Cipeng, dan lain-lain, terimakasih banyak telah mengajarkan penulis beberapa pelajaran mengenai kehidupan bekerja di Notaris, dan pengetahuan-pengetahuan yang sebelumnya saya tidak tau.
13. Kepada orang-orang yang telah membantu saya, yang membuat saya bersemangat dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
14. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Real Madrid Football Club, dengan kemenangan dan perjuangan yang tanpa disadari telah

menjadi sumber penyemangat dan pengalihan positif di tengah penatnya proses penulisan skripsi, menjadikan penulis ikut semangat dan berjuang menyelesaikan skripsi.

15. Terimakasih kepada GalaxyGym yang membuat penulis rajin berolahraga untuk menjaga daya tahan tubuh agar tidak sakit ketika menyicil skripsi.
16. Terima kasih juga kepada para musisi, band dan musik-musik yang telah menemani setiap malam panjang dan hari-hari melelahkan mulai dari *Hindia*, *Tenxi*, *Nadin amizah* dengan lagu “Everything U Are”. Nada dan lirik mereka menjadi latar yang menenangkan, meneguhkan, dan mengingatkan penulis bahwa setiap hidup harus penuh perjuangan dan setiap proses sekecil apa pun, tetap memiliki makna,
17. *Finally, Last but not least* kepada Diri Saya Sendiri yang pernah merasa tidak akan bisa mencapai titik ini, yang selalu meragukan diri sendiri, yang telah bertahan, berjuang, dan terus berproses meski tak jarang merasa lelah. Terima kasih telah memilih untuk tidak menyerah, tetap berjalan perlahan, dan percaya bahwa setiap langkah kecil pun memiliki arti menuju akhir yang baik.

Semoga segala bentuk kebaikan, bantuan, dan dukungan yang telah diberikan oleh berbagai pihak mendapat balasan berlipat ganda serta keberkahan dari Allah S.W.T. Penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari sempurna, sejalan dengan keterbatasan ilmu dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis membuka diri terhadap kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan serta perbaikan karya tulis ilmiah ini di masa mendatang

Malang, 01 Desember 2025

Penulis,

M. Rifky Ramadhani

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO	v
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	viii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian.....	13
1. Secara Teoritis.....	13
2. Secara Praktis.....	14
E. Kegunaan Penelitian.....	16
F. Metode Penelitian.....	16
G. Teknik Pengumpulan Data / Bahan Hukum.....	19
1. Studi Dokumen.....	19
2. Wawancara (<i>Interview</i>).....	19
H. Metode Analisis Data.....	19
BAB II.....	21
TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Pengertian implementasi hukum.....	21
B. Relevansi implementasi hukum dalam program PTSL.....	23
C. Pendaftaran Tanah dalam Sistem Hukum Indonesia.....	24
1. Pengertian dan dasar hukum pendaftaran tanah.....	24
2. Dasar hukum dari pendaftaran tanah.....	24
3. Tujuan dan fungsi pendaftaran tanah.....	27

4.	Manfaat pendaftaran tanah bagi masyarakat dan negara	27
5.	Jenis-jenis pendaftaran tanah (pertama kali dan pemeliharaan data)	29
D.	Konsep Catur Tertib Pertanahan	30
1.	Sejarah dan dasar hukum catur tertib	30
2.	Catur tertib pertanahan memiliki empat aspek utama	31
3.	Keterkaitan Catur Tertib Dengan Reforma Agraria dan Keadilan Agrarian.....	33
E.	Pendaftaran Tanah Pertama Kali	34
F.	Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	37
1.	Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis	37
2.	Landasan hukum dan kebijakan pelaksanaannya.....	37
G.	Relevansi Catur Tertib Pertanahan terhadap Kebijakan Pendaftaran Tanah	39
H.	Kerangka Pemikiran	41
BAB III.....		43
HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN		43
A.	Profil Instansi dan Desa Di Kabupaten Malang.....	43
1.	Profil Umum Badan Pertanahan Kabupaten Malang	43
a)	Letak Geografis	43
b)	Struktur Organisasi	43
2.	Profil Umum Desa Sekarpuro Kecamatan Pakis Kabupaten Malang	44
a)	Letak Geografis	44
b)	Keadaan Demografi.....	44
c)	Keadaan Sosial Kemasyarakatan	45
d)	Fasilitas Desa	46
3.	Profil Umum Desa Sukopuro Kecamatan Jabung Kabupaten Malang	47
a)	Letak Geografis	47
b)	Keadaan Demografi.....	48
c)	Keadaan Sosial Kemasyarakatan	49
d)	Fasilitas Desa	50

B. Implementasi Catur Tertib Pertanahan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Sistematis.....	52
1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis di Desa Sekarpuro.....	52
a) Tertib Hukum	53
b) Tertib Administrasi	54
c) Tertib Penggunaan	55
d) Tertib Pemeliharaan.....	55
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis di Desa Sukopuro	56
a) Tertib Hukum	56
b) Tertib Administrasi	57
c) Tertib Penggunaan.....	57
d) Tertib Pemeliharaan.....	58
3. Implementasi Catur Tertib Pertanahan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sistematis Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	58
a) Tertib Hukum	59
b) Tertib Administrasi.....	59
c) Tertib Penggunaan.....	60
d) Tertib Pemeliharaan.....	60
4. Perbandingan Implementasi Catur Tertib Pertanahan di Desa Sekarpuro dan Desa Sukopuro	60
C. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam Mengatasi Kendala Implementasi Catur Tertib Pertanahan.....	66
1) Upaya dari Desa Sekarpuro	66
2) Upaya dari Desa Sukopuro	67
3) Upaya dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.....	69
BAB IV	72
PENUTUP	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	74

LAMPIRAN	76
Lampiran 1. Surat Tugas	76
Lampiran 2. Kartu Kendali.....	77
Lampiran 3. Dokumentasi Wawancara	79
Lampiran 4. Surat Izin Observasi	84
Lampiran 5. Hasil Wawancara.....	87
Lampiran 6. Sertifikat Bebas Plagiasi.....	92



DAFTAR PUSTAKA

A. Undang-undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

B. Buku

Subekti. (2008). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.

Kelsen, Hans. (2009). *Teori Hukum Murni (Pure Theory of Law)*. Bandung: Nusa Media.

Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

C. Jurnal

Legality of land and building objects in the tomb of Ki Ageng Gribig, Malang City. **Widya Yuridika: Jurnal Hukum**, 6(1), 2022.

The Concept Of Power Over Moveable Property (Bezit) In Civil And Criminal Law Perspective. **Jurnal Hukum Replik**, 9(1), 2021.

Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi. **De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum**, 5(1), 2020.

Legal review of selling land of inheritance without approval of all heirs. **Legality: Jurnal Ilmiah Hukum**, 28(1), 2020.

Notary Liability Over Their Involvement in Document Falsification Crime. **Varia Justicia**, 16(1), 2020.

Urgensi Pelaksanaan Tahapan Persiapan Penyusunan Kontrak Oleh Pelaku Bisnis Dalam Mengkontruksi Hubungan Bisnis. **Yurispruden**, 3(1), 2020.

The Legality Issue of the Financing Contract at the Sharia Rural Banks (BPRS) and the Solution in Sharia Agreement Law Perspective. **Jurnal Magister Hukum Udayana**, 9(3), 2020.

The Implementation of Honesty Principles in Therapeutic Agreements Based on the Health Law Perspective in Indonesia. **Indian Journal of Forensic Medicine & Toxicology**, 14(4), 2020.

Development of Indonesian Free Trade and Port Zone: Analysis of Historical in Batam Island. **Journal of Law, Policy and Globalization**, 99, 2020.

Abortion Due to Rape in The Perspective of Criminal Law and Health Law in Indonesia. **Journal of Law, Policy and Globalization**, 103, 2020.

Peran Pengadilan Niaga Akibat Adanya Kreditur Fiktif Dalam Kepailitan. **Yurispruden**, 1(2), 2018.

Analisis Hukum Privatisasi Badan Usaha Milik Negara Dalam Perspektif Pasal 33 Ayat (4) UUD 1945. **Legality: Jurnal Ilmiah Hukum**, 24(1), 2016.

D. Wawancara

Wawancara dengan Bapak (Sekretaris Desa Sekarpuro Kecamatan Pakis Kabupaten Malang), 03 September 2025

Wawancara dengan Bapak Tohari, dan Ibu Aida (Kepala Desa dan Kepala Dusun Sukopuro Kecamatan Jabung Kabupaten Malang), 09 September 2025

Wawancara dengan Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, 16 Oktober 2025.

Wawancara dengan Bapak Adit (Warga Sekarpuro), 05 September 2025

Wawancara dengan Bapak Fendi (Warga Sukopuro), 10 September 2025

