

**TUGAS AKHIR**

**Tinjauan Yuridis Empiris Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah  
Sistematis Lengkap (PTSL) Studi di Kantor Pertanahan Kota Malang  
Periode 2024**



Diajukan sebagai salah satu syarat untuk  
menyelesaikan Program Sarjana (S1)  
pada Program Sarjana Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Malang

**Disusun Oleh :**

**Torri Justiansyah (202010110311353)**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**2025**

TINJAUAN YURIDIS EMPIRIS PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) STUDI DI KANTOR PERTANAHAN  
KOTA MALANG PERIODE 2024

**SKRIPSI**

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



Disusun oleh:  
TORRI JUSTIANSYAH  
NIM: 202010110311353

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
2025

## LEMBAR PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS EMPIRIS PELAKSANAAN PROGRAM  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) STUDI DI  
KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG PERIODE 2024**

Diajukan Oleh:

**TORRI JUSTIANSYAH**

202010110311353

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

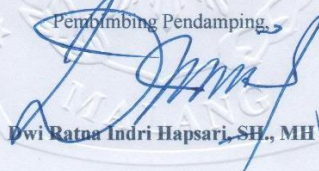
Pada, Selasa 15 Juli 2025

Pembimbing Utama,



**Dr. Herwastoeti, SH., M.Si**

Pembimbing Pendamping,



**Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH**

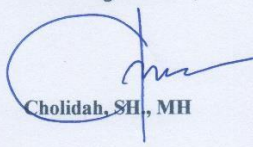


Dekan,



**Prof. Dr. Yonagat, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,



**Cholidah, SH., MH**

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**TORRI JUSTIANSYAH**

202010110311353

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada, Selasa 15 Juli 2025  
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum  
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

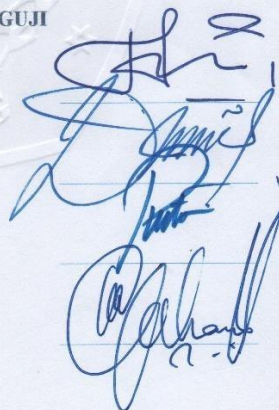
## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Herwastoeti, SH., M.Si

Sekretaris : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Penguji I : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Penguji II : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H



## SURAT PERNYATAAN

### SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : TORRI JUSTIANSYAH

NIM : 202010110311353

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS EMPIRIS PELAKSANAAN PROGRAM  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) STUDI DI  
KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG PERIODE 2024

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.



g, 28 Juli 2025

Torri Justiansyah

## UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO

### Ungkapan Pribadi :

“Setiap harapan pasti ada halangan, setiap tujuan pasti ada ujian, ini hanya tidak mudah bukan tidak mungkin.”

### Motto :

“Jangan bandingkan bab kehidupanmu dengan milik orang lain, kita semua menulis cerita masing-masing.”

## ABSTRAKSI

**Nama** : Torri Justiansyah

**NIM** : 202010110311353

**Judul** : “Tinjauan Yuridis Empiris Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Studi di Kantor Pertanahan Kota Malang”

**Pembimbing** : 1. Dr. Herwastoeti, S.H. M.Si.,

2. Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H., M.H.,

Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria terhadap penguasaan dan kepemilikan baidang tanah. Selain itu pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk membangun database pertanahan yang sangat di perlukan dalam melaksanakan manajemen pertanahan, maka dari itu tahun 2016 dimulai program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Malang dan Bagaimana problematika yang terdapat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Malang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum kualitatif dengan pendekatan empiris. Adapun sumber data berasal dari data primer yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi, serta data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Pertama*, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Malang melalui beberapa tahapan yaitu Penetapan Lokasi, Persiapan, Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas (Satgas), Penyuluhan, Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis, Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahan, Penyelesaian Kegiatan, Penegasan Koonversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan Sertifikat, Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan dan Pelaporan. *Kedua*, Problematika yang terjadi dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Malang yaitu : Adanya gap (jarak) atau overlap (tumpang tindih) pemetaan tanah digital, rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pembuatan sertifikat, kurang siapnya SDM di beberapa daerah dalam penggunaan sertifikat elektronik.

*Kata Kunci* : Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

## **ABSTRACT**

**Name** : **Torri Justiansyah**

**NIM** : **202010110311353**

**Title** : **“Empirical Juridical Review of the Implementation of the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL): A Study at the Malang City Land Office for the 2024 Period”**

**Advisor** : **1. Dr. Herwastoeti, S.H. M.Si.,**

**2. Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H., M.H.,**

*Land registration is seen as a way to provide legal certainty in accordance with Article 19 Paragraph (1) of the Basic Agrarian Law regarding control and ownership of land. In addition, land registration is one way to build a land database that is very much needed in implementing land management, therefore in 2016 the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program began. This study aims to determine how the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Malang City and what problems exist in the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Malang City. The research method used in this study is qualitative legal research with an empirical approach. The data sources come from primary data obtained through interviews and documentation, as well as secondary data in the form of primary legal materials, secondary legal materials. The results of the study indicate that First, the Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Malang City goes through several stages, namely Location Determination, Preparation, Formation and Determination of the PTSL Adjudication Committee and Task Force (Satgas), Counseling, Collection of Physical Data and Legal Data, Research on Physical Data and Legal Data, Announcement of Physical Data and Legal Data and Approval, Completion of Activities, Confirmation of Conversion, Recognition of Rights and Granting of Rights, Bookkeeping of Rights, Issuance of Certificates, Documentation and Submission of Activity Results and Reporting. Second, the problems that occur in the process of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Malang City are: There is a gap (distance) or overlap (overlap) in digital land mapping, low public understanding of the importance of making certificates, lack of readiness of human resources in several areas in the use of electronic certificates.*

**Keywords:** *Land Registration, Complete Systematic Land Registration*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan berkah, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “Tinjauan Yuridis Empiris Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Studi di Kantor Pertanahan Kota Malang”. Skripsi ini disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk mencapai derajat Sarjana Strata I Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini mendapat banyak bantuan, bimbingan, saran-saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Kepada kedua orang tua saya tercinta yang senantiasa mendoakan, memberikan semangat, dan dukungan moral maupun material yang tiada henti, Penulis ucapkan terimakasih sebesar-besarnya berkat beliau Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Bapak **Prof. Dr. Nazaruddin Malik, S.E., M.Si.** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
3. Bapak **Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
4. Bapak **Dr. Bayu Dwi Widdy Jatmiko, S.H., M.hum**, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
5. Ibu **Ratri Novita Erdianti, S.H., M.H**, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
6. Bapak **Said Noor Prasetyo, S.H., M.H**, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
7. Ibu **Cholidah, S.H., M.H**, selaku Kepala program studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang
8. Ibu **Dr. Herwastoeti, S.H. M.Si.**, selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan saran, bimbingan, nasihat, dan pengarahan dengan penuh kesabaran.
9. Ibu **Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H., M.H.**, selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan saran, bimbingan, nasihat, dan pengarahan dengan penuh kesabaran.

10. Ibu Nur Putri Hidayah, A. MD., S.H. M.H., selaku dosen wali yang telah membimbing dan memberi nasihat selama proses perkuliahan penulis.
11. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah mengajarkan berbagai ilmu pengetahuan selama proses perkuliahan.
12. Pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.
13. Terima kasih kepada diri saya sendiri, karena sudah tidak menyerah meski sering merasa tak sanggup. Skripsi ini bukan sekadar tugas akhir, tetapi bukti bahwa tekad dan usaha tidak pernah sia-sia.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kesalahan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran yang dapat digunakan untuk penyempurnaan karya ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya.

Malang, 15 Juli 2025

Penulis



Torri Justiansyah

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>v</b>
<b>UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>6</b>
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	<b>6</b>
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	<b>6</b>
<b>E. Metode Penelitian</b> .....	<b>7</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
<b>A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah</b> .....	<b>9</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	9
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	11
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	12
4. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	13
5. Objek Pendaftaran Tanah .....	14
<b>B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)</b> .....	<b>19</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	19
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .....	20
3. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .....	21

4. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	22
5. Tahap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	23
6. Sumber Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	23
<b>C. Perbedaan PTSL dengan PRONA.....</b>	<b>24</b>
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>25</b>
<b>A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Malang.....</b>	<b>25</b>
1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Malang .....	25
2. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kota Malang .....	25
3. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Malang.....	26
<b>B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Malang.....</b>	<b>27</b>
<b>C. Hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Malang.....</b>	<b>42</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>48</b>
<b>Kesimpulan .....</b>	<b>48</b>
<b>Saran .....</b>	<b>48</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>50</b>

<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>53</b>
-----------------------------	-----------

# SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

LOLOS  
PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Torri Justiansyah

Nim : 202010110311353

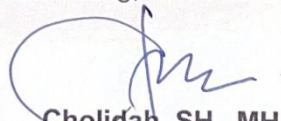
Dengan Judul Skripsi :

“ Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Studi di BPN Kota Malang”

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS  
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 5 Juli 2025

  
**Cholidah, SH., MH**  
Ka. Prodi Hukum