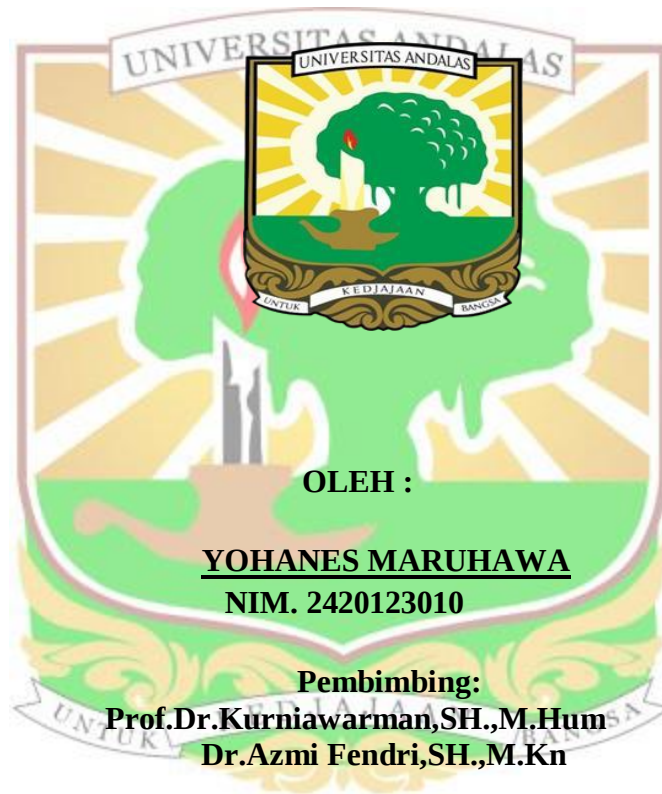


**PENDAFTARAN TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN TEBO**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum*

Universitas Andalas



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2026**

PENDAFTARAN TANAH MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN TEBO

Yohanes Maruhawa, 2420123010, Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Halaman 234, Tahun 2026

Pembimbing: Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H., M. Hum, dan Dr. Azmi Fendri, S.H., M. Kn

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan upaya pemerintah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Untuk mempercepat pendaftaran tanah secara menyeluruh, pemerintah menyelenggarakan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), termasuk di Kabupaten Tebo. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pembuatan alas hak, proses pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta permasalahan yang timbul dalam pelaksanaannya di Kabupaten Tebo. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan sosiologis. Data penelitian diperoleh melalui wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Tebo, Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemerintah desa atau kelurahan, dan masyarakat peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta didukung dengan penelitian kepustakaan. Penelitian dilakukan di Desa Embacang Gedang Kecamatan Muara Tabir, Desa Sungai Karang Kecamatan VII Koto Ilir, dan Kelurahan Sungai Bengkal Kecamatan Tebo Ilir. Analisis penelitian menggunakan Teori Efektivitas Hukum dan Teori Sistem Hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembuatan alas hak dilakukan melalui pemeriksaan riwayat tanah, pengumpulan bukti penguasaan atau perolehan, keterangan saksi, penelitian data yuridis, serta verifikasi oleh pihak yang berwenang. Proses pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan melalui tahapan persiapan, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian, pengumuman, penetapan hak, pembukuan, penerbitan, dan penyerahan sertifikat. Meskipun capaian target tahunan relatif tinggi, masih terdapat bidang tanah yang belum bersertipikat. Permasalahan yang ditemukan meliputi ketidaklengkapan alas hak, ketidaksinkronan data fisik dan yuridis, kendala pengukuran dan batas bidang tanah, sengketa, keterlambatan administrasi, perbedaan pemahaman mengenai pembiayaan, serta belum optimalnya pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kualitas pelayanan, koordinasi, pengawasan, sosialisasi, dan penyelesaian permasalahan secara berkelanjutan agar pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Tebo dapat memberikan kepastian hukum dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepastian Hukum, Alas Hak, Kabupaten Tebo.

LAND REGISTRATION THROUGH THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION (PTSL) PROGRAM IN TEBO REGENCY

Yohanes Maruhawa, 2420123010, Master of Notary, Postgraduate Faculty of Law,
Andalas University, Page 234, 2026

Advisor: Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H., M. Hum., and Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn.

ABSTRACT

Land registration is a government effort to provide legal certainty and legal protection for land rights and to establish orderly land administration. To accelerate comprehensive land registration, the government implements the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program, including in Tebo Regency. This research analyzes the mechanism for establishing the legal basis of land rights, the land registration process through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program, and the problems arising from its implementation in Tebo Regency. This research employs an empirical juridical method using statutory and sociological approaches. Primary data were obtained through interviews with officials of the Tebo Regency Land Office, the Adjudication Committee, village and urban-village governments, and participating communities, supported by library research. The research was conducted in Embacang Gedang Village, Muara Tabir District; Sungai Karang Village, VII Koto Ilir District; and Sungai Bengkal Urban Village, Tebo Ilir District. The analysis uses Legal Effectiveness Theory and Legal System Theory. The results show that the establishment of the legal basis is carried out through an examination of land history, collection of evidence of possession or acquisition, witness statements, juridical data examination, and verification by authorized parties. The registration process consists of preparation, public outreach, collection of physical and juridical data, examination, announcement and clarification, determination of rights, registration, issuance, and delivery of certificates. Although annual targets were generally achieved, substantial amounts of unregistered land remain. The main problems concern incomplete legal documents, inconsistencies between physical and juridical data, measurement and land-boundary constraints, disputes, administrative delays, different understandings of preparation financing, and limited legal awareness. Therefore, improvements in service quality, coordination, supervision, public outreach, and continuous problem resolution are required.

Keywords: Land Registration, Complete Systematic Land Registration Program