



**PENEGAKAN SOSIO-LEGAL ASAS-ASAS
UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN PEKALONGAN**

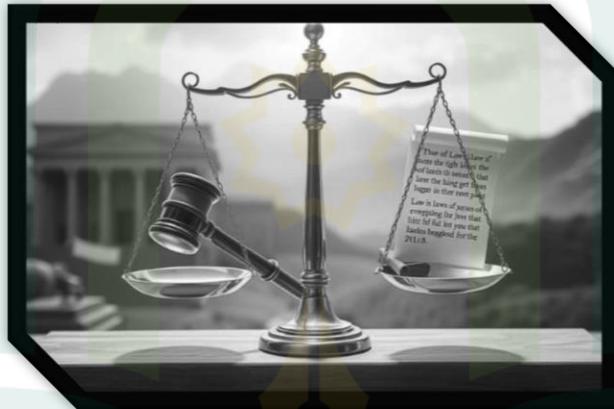


AFAF FAYADAH
NIM. 1520010

2025



**PENEGAKAN SOSIO-LEGAL ASAS-ASAS
UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN PEKALONGAN**



AFAF FAYADAH
NIM. 1520010

2025

**PENEGAKAN SOSIO-LEGAL ASAS-ASAS UMUM
PEMERINTAHAN YANG BAIK DALAM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN PEKALONGAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
Memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh:

AFAF FAYADAH
NIM. 1520010

**PROGRAM STUDI HUKUM TATANEGARA
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2025**

**PENEGAKAN SOSIO-LEGAL ASAS-ASAS UMUM
PEMERINTAHAN YANG BAIK DALAM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI KABUPATEN PEKALONGAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
Memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh:

AFAF FAYADAH
NIM. 1520010

**PROGRAM STUDI HUKUM TATANEGARA
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2025**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AFAF FAYADAH
NIM : 1520010
Judul Skripsi : Penegakan Sosio-Legal Asas-asas Umum
Pemerintahan yang Baik Dalam Pelaksanaan
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di
Kabupaten Pekalongan

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari skripsi ini ternyata plagiat, penulis mendapat sanksi akademik yaitu dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 27 Mei 2025
Yang Menyatakan,



AFAF FAYADAH
NIM. 1520010

NOTA PEMBIMBING

Syarifa Khasna, M.Si.

Jl. Pahlawan, Rowolaku, Kec. Kajen, Kab. Pekalongan

Lamp. : 2 (dua) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
Sdri. Afaf Fayadah
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
c.q. Ketua Program Studi
Hukum Tata Negara di
PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi Saudari:

Nama : AFAF FAYADAH
NIM : 1520010
Judul Skripsi : Penegakan Sosio-Legal Asas-asas Umum
Pemerintahan yang Baik Dalam Pelaksanaan
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten
Pekalongan

Dengan ini mohon agar Skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya saya sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 27 Mei 2025

Pembimbing,



Syarifa Khasna, M.Si.
NIP. 19900917 201903 2 012

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat Kampus 2 : Jl. Pahlawan Km 5 Rowolaku Kaje n Kab. Pekalongan Telp. 082329346517
Website : fasya.uingusdur.ac.id | Email : fasya@uingusdur.ac.id

PENGESAHAN

Sebelumnya telah disetujui dan disahkan oleh Dewan Pengujian Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, dengan mengesahkan Skripsi atas nama :

Nama : Afaf Fayadah
NIM : 1520010
Program Studi : Hukum Tatanegara
Judul Skripsi : **Penegakan Sosio-Legal Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan**

Ujian telah diujikan pada hari Kamis tanggal 03 Juli 2025 dan dinyatakan **LULUS**, dan telah disesuaikan dengan masukan dan saran dari pengujian. Pengesahan ini digunakan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing,



Syarifa Nhasna, M. Si.
NIP. 19900917 2019032012

Dewan pengujian

Penguji I



Yunas Derta Luluardi, M.A.
NIP. 198806152019031007

Penguji II



Nabella Maharani Novanta, M.H.
NIP. 199311012020122024

Pekalongan, 15 Juli 2025

Disahkan Oleh



Penyusun, M. Ag.
NIP. 1985062000031003

PERSEMBAHAN

Dengan segenap usaha dan teriring ucapan syukur, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. Hanya dengan izin dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sebagai wujud kebahagiaan dan rasa terima kasih, penulis ingin mempersembahkan karya ini kepada:

1. Kedua orangtua saya yang saya sayangi, tanpa restu mereka saya tidak bisa sampai disini, kalau nama mereka digabung itu menjadi sebuah kata “Fitamin” dan benar mereka fitamin untuk saya karna dari dulu kasih sayang, doa, dukungan, dan segala motivasi telah mereka curahkan tanpa lelah. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kasih sayang, kesehatan, umur yang panjang, berkah dan kebahagiaan untuk Ibu dan Abah tercinta.
2. Adik-adik saya yang kalau nama kami digabung itu nama saya “Afay’s” kalian semangat saya, terimakasih atas segala dukungan, doa, serta supportnya. Semoga Allah SWT senantiasa melindungi kalian dalam kondisi apapun. Dan tak lupa keluarga besar saya di Podo, Proto, Cirebon, yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terimakasih sudah menjadi bagian penyemangat untuk menyelesaikan pendidikan saya.
3. Ibu Syarifa Khasna, M.Si. selaku Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pemikirannya untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini. Dan semua pihak yang telah terlibat dan membantu dalam karya ini. Tanpa bantuan dan dukungan mereka, karya ini tidak akan pernah ada dan selesai.
4. Murobbi ruhina Maulana Al Habib Muhammad Luthfi bin Ali bin Hasyim bin Yahya, Al Habib Ali Zainal Abidin Assegaf bin Segaf bin Al Quthb Habib Abu Bakar Assegaf, pak Kelik Listiono, S.Ag., M.M., M.Si., pak Muhammad Su’ud, M.Pd.I. dan semua guru dan dosen saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu dalam setiap wejangan, nasehat, ilmu dan motivasi yang beliau-beliau berikan selalu menentramkan hati, menambah semangat, semoga saya bisa mengamalkannya dan semoga beliau-beliau selalu diberikan keberkahan, panjang umur dan sehat wal afiat Aamiin.

5. Majelis Azzahir pimpinan Habib Ali Zainal Abidin Bin Segaf As Segaf, Dewa 19 dan Ari Lasso yang chanel youtube, live streaming dan playlistnya setia menemani saya dalam mengerjakan skripsi hingga sampai saya bisa menyelesaikannya. Terimakasih.
6. Teman-teman angkatan 2020 waa bil khusus teman seperjuangan dari Maba sampai sekarang yang sudah saya anggap sebagai keluarga saya sendiri Diana Sukmawati, Wahyu Sri Supeni, Nur Amaliyah, Dewi Sekar Arum, Azkia yang telah memberikan motivasi, semangat serta dukungan dalam hal apapun untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan nikmat sehat dan rezeki yang berkah Aamiin.
7. *Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting, I wanna thank me for always being a giver and trying to give more than I receive, I wanna thank me for trying to do more right than wrong, I wanna thank me for just being me at all times.*

MOTTO

Satyam Vada, Dharmam Chara.

(Mahatma Gandhi)



ABSTRAK

Afaf fayadah.1520010.2025. Penerapan Prinsip Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan. Skripsi Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
Pembimbing: Syarifah Khasna, M.Si.

Semua tanah di Indonesia harus didaftarkan untuk memastikan kepastian hukum. Program pendaftaran tanah melalui PTSL penting untuk melindungi hak masyarakat dan mendukung perekonomian. Badan Pertanahan Nasional dan pemerintah daerah memiliki peran penting dalam program ini. Di Desa Klunjukan, pemohon diminta membayar Rp. 600. 000 untuk biaya balik nama atau hibah sertipikat tanpa informasi sebelumnya. Biaya ini melanggar peraturan yang memperbolehkan maksimal Rp. 150. 000 per bidang tanah.

Metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis empiris, data yang diperoleh lebih dititik beratkan kepada data primer yang langsung dari masyarakat. Dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data dengan wawancara dan dokumentasi.

Penelitian menunjukkan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Pekalongan mengalami masalah dalam penerapan asas kepastian hukum dan transparansi. Banyak peserta tidak memahami aturan dan mengeluhkan biaya tambahan yang tidak diinformasikan, kualitas pelayanan juga dipertanyakan sehingga perlu peningkatan dalam penerapan asas tidak menyalahgunakan kewenangan dan pelayanan yang baik. Meskipun kemajuan tercatat dengan banyak tanah tersertifikasi, tantangan seperti kurangnya sumber daya manusia dan kesadaran masyarakat menghambat penerapan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik. Kantor pertanahan Kabupaten Pekalongan perlu meningkatkan pelayanan yang baik, keterbukaan, serta kepastian hukum. Panitia PTSL harus terdiri dari orang-orang yang kompeten, atau mereka perlu dilatih untuk meningkatkan skill mereka. Masyarakat juga harus lebih peduli dan sadar akan pentingnya memiliki sertifikat hak atas tanah untuk keamanan dan menghindari sengketa kepemilikan.

Kata kunci: Pemerintahan yang Baik, PTSL, Kendala Pelaksanaan

ABSTRACT

Afaf fayadah.1520010.2025. *Application of General Principles of Good Governance to the Implementation of Complete Systematic Land Registration in Pekalongan Regency. Thesis of the Constitutional Law Study Program, Faculty of Sharia, K.H. Abdurrahman Wahid State Islamic University of Pekalongan.*

Supervisor: Syarifah Khasna, M.Si.

All land in Indonesia must be registered to ensure legal certainty. The land registration program through PTSL is important to protect the rights of the community and support the economy. The National Land Agency and local governments have an important role in this program. In Klunjukan Village, applicants were asked to pay Rp. 600,000 for the cost of transferring the name or granting a certificate without prior information. This fee violates regulations that allow a maximum of Rp. 150,000 per land plot.

The research method used is empirical juridical, the data obtained is more focused on primary data directly from the community. with a qualitative descriptive approach. Data collection techniques with interviews and documentation.

The research shows that the Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Pekalongan has problems in the application of the principles of legal certainty and transparency. Many participants do not understand the rules and complain about additional costs that are not informed, the quality of service is also questioned so that improvements are needed in the application of the principle of not abusing authority and good service. Although progress is recorded with many certified lands, challenges such as lack of human resources and public awareness hinder the application of the principles of good governance. The Pekalongan Regency land office needs to improve good service, openness, and legal certainty. The PTSL committee must consist of competent people, or they need to be trained to improve their skills. The community must also be more concerned and aware of the importance of having a certificate of land rights for security and avoiding ownership disputes.

Keywords: Good Governance, PTSL, Implementation Constraints

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas ridha-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Skripsi ini disusun sebagai salahsatu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Tatanegara (S1) di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.

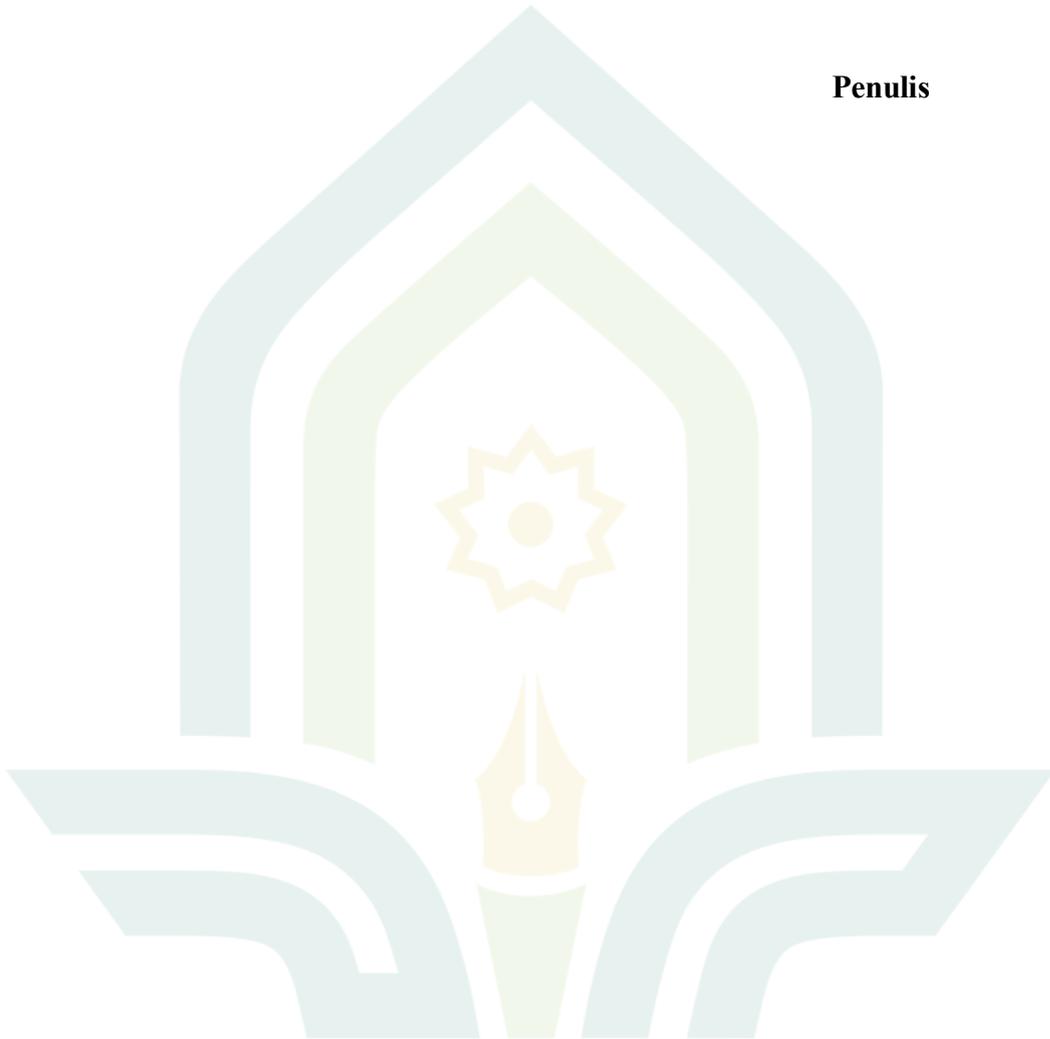
Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, mulai dari masa perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan tulus saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag., selaku Rektor UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Maghfur, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
3. Bapak Ahmad Fauzan, M.S.I., selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
4. Ibu Uswatun Khasanah, M.S.I., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Ibu Syarifah Khasna, M.Si., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pemikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu Dosen serta seluruh Staf Program Studi Hukum Tata Negara yang sangat berjasa dalam memberikan ilmu dan dukungan kepada saya.
7. Orang tua dan keluarga tercinta yang telah memberikan bantuan serta dukungan moril dan materiil selama ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya. Saya juga berharap semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua.

Pekalongan, 22 Mei 2025

Penulis



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN EASLIAAN	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Kerangka Teorik.....	8
F. Penelitian Yang Relevan.....	12
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II LANDASAN TEORI	21
A. Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik.....	21
B. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	28
BAB III HASIL PENELITIAN	35
A. Gambaran Lokasi Penelitian.....	35
B. Penerapan Pinsip Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Pekalongan.....	39

1. Asas Kepastian Hukum	41
2. Asas tidak menyalahgunakan kewenangan.....	48
3. Asas Keterbukaan.....	51
4. Asas pelayanan yang baik	56
BAB IV PEMBAHASAN PENELITIAN.....	60
A. Penerapan Prinsip Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik terhadap pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis lengkap Di Kabupaten Pekalongan	60
1. Asas Kepastian Hukum	61
2. Asas tidak menyalahgunakan kewenangan.....	63
3. Asas Keterbukaan.....	67
4. Asas pelayanan yang baik	69
B. Keselarasan Antara Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik dengan pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis lengkap Di Kabupaten Pekalongan	73
BAB V PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA.....	83
DAFTAR LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang pokok dalam pengelolaan pertanahan. Tanah merupakan salah satu kebutuhan penting masyarakat selain sandang dan pangan, dimana aspek kepastian hukum hak atas tanah menjadi hal yang sangat penting kedudukannya bagi para pemilik tanah dalam menunjang keberlangsungan hidup. Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan untuk memenuhi amanat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, semua bidang tanah yang berada di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) harus didaftarkan. Melalui Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh Indonesia hingga tahun 2025, pemerintah telah mengembangkan skema untuk mempercepat proses pendaftaran tanah.¹

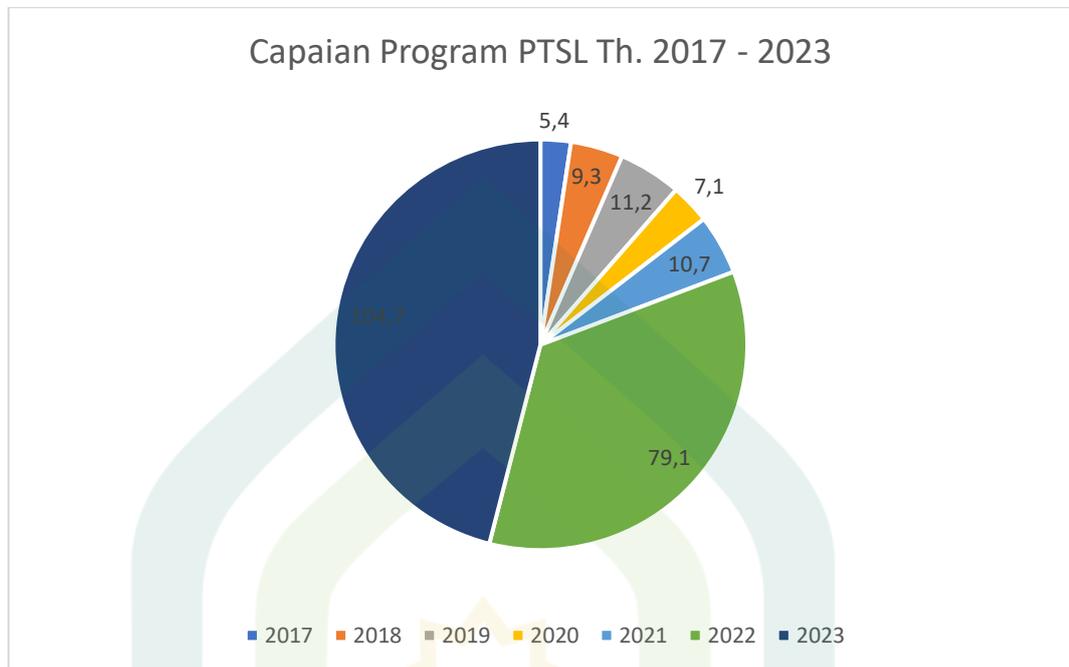
Pemerintah menargetkan 126 juta bidang tanah yang telah bersertipikat pada tahun 2025. Pada pertengahan tahun 2023, terdapat 104,7 juta bidang tanah yang sudah bersertipikat dan memiliki hak atas tanah. Menteri Pertanian dan Tata Kelola ATR/BPN yakin akan mencapai Targetnya adalah 120 juta hektar tanah yang bersertifikat pada tahun 2024 melalui program ini.² Untuk

¹ Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, Presiden Jokowi Teken Inpres Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, <https://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap>, diakses 22 September 2023

² Aisyah Sekar Ayu Maharani, "Capaian PTSL hingga Pertengahan 2023 sentuh 104,7 juta Bidang," <https://www.kompas.com/properti/read/2023/07/23/123946021/capaian-pts-l-hingga-pertengahan-2023-sentuh-1047-juta-bidang>, diakses 28 Desember 2023

mewujudkannya hal tersebut harus dilakukan dengan koordinasi dan kerja sama yang baik antar penyelenggara pemerintah.

Gambar 1.1 Capaian Program PTSL



Sumber: Kompas.com

Secara bersamaan, bidang tanah yang belum bersertipikat didaftarkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pelaksanaan program ini didasarkan pada rencana kerja jangka panjang dan tahunan untuk desa atau kecamatan. Dalam rangka membangun ketertiban administratif di bidang pertanahan dan menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah milik masyarakat, PTSL dilaksanakan sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri ATR/BPN.³ Melalui PTSL, pemegang hak atas tanah dapat memperoleh sertipikat yang membuktikan kepemilikan mereka atas tanah tersebut, sehingga berkontribusi pada terwujudnya pemerataan pembangunan di Indonesia.

³ Ahmad Ramdani Chairi, Aris Munandar, Djumardin, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," Jurnal, E-ISSN: Nomor 2303-0569 (2022) : 1740-1756.

Pemerintah memastikan bahwa mereka yang menerima sertipikat tepat sasaran dan dapat memulai perbaikan kualitas hidup yang lebih baik.⁴ Karena disinilah pentingnya pendaftaran tanah melalui program PTSL, yang dapat menjamin dan menjaga hak tanah masyarakat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi yang menjadi sebagian dari tugas dan tanggung jawab Negara.

Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pemerintah Daerah memiliki peran yang sangat penting dan harus memiliki komitmen yang kuat dalam mewujudkan tujuan dari pelaksanaan kebijakan PTSL agar hak atas tanah masyarakat bisa terjamin kepastian hukumnya.⁵ Oleh karena itu, presiden hingga otoritas desa adalah bagian dari aparatur pemerintahan yang memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat dan mengharuskan mereka untuk bekerja sama dengan baik dalam melaksanakan program PTSL.

Sebagaimana yang dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yang mengatur pelaksanaan kegiatan PTSL, mencakup semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan dari peraturan ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat dengan cara yang mudah dan cepat, lancar, aman, adil, merata, terbuka dan akuntabel dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat serta perekonomian bangsa, serta mengurangi dan membantu mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Hal ini sejalan dengan fungsi asas-asas umum pemerintahan

⁴ Yusnita Rachma, "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran," *Moderat* 5, November (2019) : 11

⁵ Resti Riyani, "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya," *Jurnal Administrasi Publik*, <https://jurnafis.untan.ac.id/index.php/publika>

yang baik sebagai pedoman atau instruksi bagi pejabat administrasi negara atau pemerintah dalam melaksanakan tata kelola pemerintahan yang baik.⁶

Pejabat pemerintah memiliki norma hukum tidak tertulis yang dikenal sebagai prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), yang harus mereka patuhi saat melakukan tugas dan fungsinya selain menaati peraturan perundang-undangan. Sejalan dengan pandangan Philipus M.Hadjon, bahwa AAUPB perlu dilihat sebagai norma-norma hukum tidak tertulis yang harus selalu diikuti oleh pemerintah setiap saat.⁷ Berdasarkan fakta kondisi masyarakat terkait pelaksanaan PTSL masih banyak ditemui kejadian yang berjalan tidak sesuai aturannya yang menyebabkan berbagai kasus baik itu sengketa kepemilikan akta tanah ganda, munculnya pungli maupun konflik berkepanjangan yang menyebabkan dampak buruk bagi masyarakat. Dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 10 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pekalongan, mekanisme yang dilakukan untuk mentukan biaya dilaksanakan melalui musyawarah yang dilakukan oleh Kepala Desa/Lurah dengan melibatkan Badan Permusyawaratan Desa atau Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan(BPD/LPMK), masyarakat pemohon dan panitia pelaksana PTSL serta dicantumkan dalam Berita Acara Musyawarah Desa.

⁶ Solechan, "Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pelayanan Publik", *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 2 Issue 3, August (2019) : 546.

⁷ Philipus M. Hadjon, "*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*", Surabaya : Bina Ilmu. Meskipun secara normatif terdapat delapan asas dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, namun dalam penelitian ini hanya akan difokuskan pada empat asas, yaitu asas kepastian hukum, asas tidak menyalahgunakan wewenang, asas keterbukaan, dan asas pelayanan yang baik. Penjelasan lebih lanjut ada di bab 2.

Namun demikian, dari hasil wawancara awal dengan AR, salah satu Pemohon PTSL pada tahap pra-penelitian, ditemukan bahwa di Desa Klunjukan, Kecamatan Sragi, Kabupaten Pekalongan, terdapat dugaan pungutan tambahan kepada pemohon program PTSL sebesar Rp600.000,00 dengan alasan sebagai biaya balik nama atau hibah sertipikat. Informasi mengenai biaya tambahan tersebut tidak pernah disampaikan sebelumnya dalam forum musyawarah atau sosialisasi desa, dan bahkan tidak diketahui oleh Badan Permusyawaratan Desa (BPD).⁸ Praktik ini secara nyata bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar penyelenggaraan pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas keterbukaan, karena tidak adanya kejelasan regulasi serta tidak transparannya proses penarikan biaya kepada masyarakat. Lebih lanjut, pungutan melebihi ketentuan tersebut juga tidak sesuai dengan asas tidak menyalahgunakan wewenang, serta melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 10 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa: *“Besaran biaya yang diperlukan untuk persiapan pelaksanaan kegiatan percepatan PTSL paling banyak sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per bidang tanah yang dimohonkan.”* Dengan adanya permasalahan tersebut, para pejabat pemerintah yang bertanggung jawab untuk menerapkan kebijakan PTSL harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta penjiwaan AUPB dalam dirinya. Hal ini dilakukan untuk mencegah tindakan yang dapat melanggar hukum dan merusak reputasi bangsa serta untuk menjamin tata kelola pemerintahan yang baik (*Good Governance*).

⁸ AR, Pemohon PTSL, Diwawancarai oleh Afaf Fayadah, 25 Oktober, 2025

Penelitian ini berfokus pada penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Pekalongan. Penelitian ini sangat penting dilakukan karena menindak lanjuti amanah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk mewujudkan negara kesejahteraan, untuk itu dalam menjalankannya harus memperhatikan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti berkeinginan untuk membahas suatu penelitian dengan judul **“Penerapan Prinsip Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kab. Pekalongan.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis kemukakan, ada permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana penerapan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Pekalongan ?
2. Bagaimana keselarasan antara prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Pekalongan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis penerapan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Pekalongan.
2. Untuk menganalisis keselarasan antara prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Pekalongan.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini sebagai nilai penting atau manfaat dari sebuah penelitian. Ada beberapa manfaat yang dapat diambil dalam penelitian ini, baik ditinjau dari teoritis maupun praktis, antarlain:

1. Kegunaan teoritis, antarlain:
 - a. Untuk menambah wawasan keilmuan yang baru tentang asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan tujuan yang termuat dalam peraturan perundang-undangan.
 - b. Untuk menambah pengetahuan tentang keselarasan antara prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Kegunaan praktis, antarlain:

- a. Dapat dijadikan rekomendasi kepada pembuat kebijakan agar lebih teliti dan memperhatikan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- b. Dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman bagi masyarakat terkait penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

E. Kerangka Teoritik

Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik (AUPB)

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa Asas-asas umum pemerintahan yang baik yang selanjutnya disingkat AUPB merupakan prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi para pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dan atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Ruang lingkup AUPB disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang terdiri dari delapan asas meliputi:

- a) Asas Kepastian Hukum “asas yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan”.
- b) Asas Kemanfaatan “asas manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang dan adil antara berbagai kepentingan”.
- c) Asas Ketidakberpihakkan “asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau

tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif”.

- d) Asas Kecermatan “asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat, sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan”.
- e) Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan “asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan”.
- f) Asas Keterbukaan “asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara”.
- g) Asas Kepentingan Umum “asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif dan tidak diskriminatif”.

- h) Asas Pelayanan yang Baik “asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan”.⁹

Dalam membentuk tata administrasi negara yang baik, yang menilai sejauh mana keputusan atau peraturan pemerintah dapat mencegah penyalahgunaan kekuasaan atau kesewenang-wenangan dalam mengambil keputusan atau membuat peraturan yang akan diterapkan dalam kehidupan masyarakat, dapat dibentuk dengan menggunakan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik.¹⁰ Hal ini juga dapat dilihat sebagai dasar, seperangkat aturan yang membantu pejabat administrasi negara dalam mengawasi tindakan pemerintah untuk memastikan bahwa kebijakan administrasi negara tidak berdampak negatif bagi masyarakat.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran tanah sistematis dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Proses pelaksanaan PTSL tertuang dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria/Tata Ruang BPN No. 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan PTSL,

⁹ Cekli Setya Pratiwi dkk, “*Penjelasan Hukum Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*,” Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP), ISBN : 078-070-97057-4-7. hlm. 78-106.

¹⁰ Eny Kusdarini, Disertasi : “Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik pada Produk Hukum Perizinan Investasi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Di Daerah Istimewa Yogyakarta” (Yogyakarta: UII, 2016), hlm. 52.

ada beberapa tahapan untuk memastikan penggunaan PTSL yang kompeten, berkualitas dan sesuai target. PTSL dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a) Perencanaan kegiatan;
- b) Penetapan lokasi;
- c) Persiapan pelaksanaan;
- d) Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e) Penyuluhan dilakukan untuk memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai proses PTSL;
- f) Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g) Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak yang dilakukan dengan Pendataan, petugas memeriksa, meneliti data yuridis untuk pembuktian status hak kepemilikan tanah;
- h) Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i) Sidang panitia penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j) Pembukuan hak;
- k) Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- l) Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m) Pelaporan.

Pelaksanaan program PTSL memiliki tujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan

konflik pertanahan. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilaksanakan untuk seluruh objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

F. Penelitian yang Relevan

Ada beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian yang akan diangkat penulis diantaranya:

No	Judul	Hasil Penelian	Metode	Persamaan / Perbedaan
1.	Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah. ¹¹	Asas-asas umum pemerintahan yang baik telah sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah. Namun dalam kenyataannya pelaksanaan pemerintah dalam hal ini BPN yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah kurang memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik maupun asas-asas pendaftaran tanah, sehingga hal tersebutlah yang menyebabkan sengketa pertanahan antar masyarakat ataupun dengan pejabat tata usaha negara, dan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan dapat ditempuh dengan 3 jalan melalui mediasi, penyelesaian sengketa oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, serta dengan upaya mengajukan gugatan pada peradilan Tata Usaha Negara.	Pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan kasus.	Persamaannya adalah subjek yang diteliti sama-sama asas-asas umum pemerintahan yang baik, Perbedaannya ada pada Fokus penelitiannya terkait asas-asas pendaftaran tanah yang digunakan BPN sesuai dengan Asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan Upaya hukum terhadap kelalaian BPN menerapkan taat Asas penerbitan sertifikat tanah, sedangkan pada penelitian ini fokus penelitiannya adalah penerapan prinsip asas-asas umum

¹¹ Ridho Ivan Darmawan, "Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah", Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Jember, (2019).

				pemerintahan yang baik dalam kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Pekalongan.
2.	Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Flores Timur Provinsi Nusa Tenggara Timur. ¹²	Implementasi program PTSL dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah di Kabupaten Flores Timur masih menemukan berbagai hambatan seperti tingkat pendidikan masyarakat yang masih rendah, belum terpasangnya tanda batas tanah, pemilik tanah yang tidak berada di tempat pelaksanaan PTSL, ketidakmampuan pemohon untuk melengkapi persyaratan administrasi dan keadaan geografis Kabupaten Flores Timur. Hal-hal tersebut yang menghambat pengimplementasian kebijakan PTSL di wilayah Kabupaten Flores Timur.	metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif.	Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah Objek yang diteliti adalah program kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah Subjek dalam penelitian sebelumnya adalah implementasi program pendaftaran tanah sistematis lengkap serta hambatan-hambatan yang dialami dalam implementasi kebijakan. sedangkan

¹² Yohana Ferina Suswati Harut Koten, "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Flores Timur Provinsi Nusa Tenggara Timur", Skripsi Program Studi Studi Kebijakan Publik, Institut Pemerintahan Dalam Negeri, (2023).

				dalam penelitian ini yang menjadi subjeknya adalah penerapan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam program PTSL serta akibat hukum tidak diterapkannya prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan PTSL.
3.	AAUPB Dan Dinamika Pelayanan Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung. ¹³	Pelaksanaan layanan perizinan terkait erat dengan AAUPB karena perizinan adalah salah satu bentuk tindakan hukum pemerintah. Pelaksanaan layanan perizinan PBG di daerah berubah seiring dengan perubahan IMB menjadi PBG, dan pemerintah daerah menerbitkan Keputusan pelaksanaan perizinan PBG melalui Keputusan Bupati, namun terdapat pemerintah daerah yang cenderung menunggu kebijakan lebih lanjut dari pemerintah pusat, sehingga menyebabkan beberapa layanan perizinan PBG tidak	Metode pendekatan yuridis normatif (statue appoarch), dan menggunakan metode wawancara.	persamaannya ada pada subjek penelitian yaitu Kebijakan AAUPB dan perbedaannya itu terdapat pada objek nya dalam penelitian sebelumnya terkait perizinan bagunan Gedung sedangkan dalam penelitian kebijakan AAUPB dalam pelaksanaan program PTSL

¹³ Zayanti Mandasari, "Aaupb Dan Dinamika Pelayanan Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung", Jurnal APHTN-HAN, ISSN (Online):2828-8378, (2023).

		<p>dapat dilaksanakan, bahkan ditemukan satu pemerintah daerah yang sama sekali belum melakukan tindak lanjut terhadap perubahan ketentuan penyelenggaraan perizinan IMB menjadi PBG. Pemerintah daerah belum sepenuhnya memperhatikan dan mengimplementasikan AAUPB dalam membuat kebijakan.</p>		
4.	<p>Implementasi Prinsip <i>Good Governance</i> (Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).¹⁴</p>	<p>Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional RI, sebagai penyelenggara pemerintahan berupaya mewujudkan Good Governance terutama dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sebagaimana tujuan PTSL adalah untuk menjamin kepastian hukum bidang tanah dan terwujudnya satu tata kelola pemerintahan yang baik dan terciptanya tertib administrasi pertanahan.</p>	<p>Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, pendekatan kepustakaan.</p>	<p>Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah objek yang diteliti terkait pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Sedangkan perbedaannya dari subjek, dalam penelitian sebelumnya subjeknya adalah implementasi prinsip <i>good governance</i> dalam pelaksanaan PTSL. Sedangkan dalam penelitian ini terkait penerapan</p>

¹⁴ Ferdy Nugraha, Khairani, "Implementasi Prinsip Good Governance (Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Unes Law Review*, E-ISSN: 2622-7045, P-ISSN: 2654-3605 Volume 5, Issue 3, (2023).

				prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan PTSL serta akibat hukum tidak diterapkannya prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam program PTSL.
5.	Penelitian Sosio-Legal Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam Perkara Tata Usaha Negara. ¹⁵	Terdapat legal gap atau jurang hukum antara kerangka normatif sebagaimana diatur dalam UU Peratun, keberlakuan hukum terkait AUPB dalam penyelenggaraan pemerintahan, dan Upaya administratif dalam mendorong pertanggung jawaban hukum administrasi.	Penelitian ini memanfaatkan studi awal restatement sebagai dasar pijakan untuk mengembangkan pemahaman dalam penelitian lapangan, juga menggunakan metode wawancara.	Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah meneliti asas-asas umum yang baik. Sedangkan perbedaannya ada pada objek penelitiannya jika dalam penelitian sebelumnya membahas AUPB dalam perkara Tata Usaha Negara, maka dalam penelitian ini membahas AAUPB dalam pelaksanaan program PTSL.

¹⁵ Herlambang P. Wiratman, dkk, Penelitian Sosio-Legal Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam Perkara Tata Usaha Negara, Judicial Sector Support Program, (2022).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian yuridis empiris. Dimana penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap penerapan hukum. Dalam penelitian yuridis empiris, data yang diperoleh lebih dititik beratkan kepada data primer (yang langsung diperoleh dari masyarakat).¹⁶ Atau dengan kata lain, suatu penelitian dilakukan untuk menemukan fakta dan data tentang penerapan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam program PTSL dari situasi yang seharusnya atau senyatanya yang terjadi di masyarakat, kemudian diidentifikasi masalahnya hingga menuju pada penyelesaian masalah.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu

- a. Pendekatan deskriptif kualitatif. Pendekatan deskriptif kualitatif merupakan pendekatan penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang suatu hal dengan mengumpulkan data, klasifikasi, analisis, kesimpulan dan laporan.
- b. Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum terkait penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam program PTSL.¹⁷

¹⁶ Soejono Soekanto, 2005, Pengantar Penelitian Hukum, UI-PRESS, Jakarta.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2010, Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana, hlm 35.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini berada di wilayah Kabupaten Pekalongan. Dipilihnya lokasi tersebut karena program PTSL merupakan program pemerintah di seluruh wilayah yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan serta mengurangi dan mencegah sengketa konflik pertanahan, untuk itu dalam mengoptimalkan program tersebut harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

4. Sumber Data Penelitian

Adapun sumber data dari penelitian ini terdiri atas :

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dengan wawancara dari objek yang diteliti. Dalam hal ini sumber data primernya yaitu data yang berkaitan dengan penerapan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pekalongan.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder adalah data-data yang mendukung berupa buku-buku atau sumber-sumber lain yang relevan dari penelitian ini diantaranya adalah

1) Bahan hukum primer

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,

- b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap,
- c) Intruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia dan
- d) Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 10 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pekalongan.

2) Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, artikel yang berhubungan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini terdapat 2 jenis teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Interview (wawancara)

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.¹⁸ Metode ini dilaksanakan dengan cara tanya jawab atau wawancara kepada Panitia PTSL, BPN Kabupaten Pekalongan, Masyarakat pemohon PTSL Di Kabupaten Pekalongan.

b. Dokumentasi

Dokumentasi sebagai metode pengumpulan data yang bersumber dari data-data berupa dokumen, data tertulis atau dapat juga berupa gambar atau foto yang diperoleh dari hasil wawancara kepada pihak terkait.

¹⁸ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan RBD (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm. 145.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan Menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian dianalisis dengan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu suatu metode Dimana data dan informasi yang diperoleh dari hasil penelitian, dikaitkan dengan masalah yang akan diteliti dan dianalisis dengan cara menghubungkan data dengan teori-teori maupun peraturan perundang-undangan untuk kemudian hasil dari analisis disajikan secara deskriptif. Dari hasil tersebut bisa ditarik kesimpulan yang menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Secara keseluruhan penelitian ini terdiri dari lima bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, meliputi: Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Kegunaan penelitian, Kerangka teoritik, Penelitian terdahulu, Metode penelitian, Sistematika penelitian.

BAB II : Landasan Teori, terdiri dari Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

BAB III : Hasil Penelitian, meliputi: Penerapan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan program PTSL.

BAB IV : Pembahasan Penelitian, berisi analisis hasil penelitian meliputi penerapan prinsip asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaan program PTSL dan Bagaimana keselarasan antara asas-asas umum pemerintahan yang baik dengan pelaksanaan program PTSL.

BAB V : Penutup, yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan prinsip Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Pekalongan masih belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pertama, asas kepastian hukum belum sepenuhnya terpenuhi karena masih adanya ketidakjelasan dan ketidakkonsistenan dalam prosedur serta kurangnya pemahaman masyarakat dan perangkat desa mengenai regulasi PTSL.

Kedua, asas tidak menyalahgunakan kewenangan juga belum optimal karena mekanisme pengawasan di tingkat desa masih lemah, sehingga berpotensi terjadinya penyimpangan atau penyalahgunaan wewenang.

Ketiga, meskipun informasi PTSL telah disampaikan melalui media sosial dan forum desa, asas keterbukaan belum sepenuhnya tercapai karena penyampaian informasi masih terbatas dan tidak merata, sehingga masyarakat tidak selalu mendapatkan data yang benar dan jujur.

Keempat, dalam asas pelayanan yang baik, meskipun telah ada upaya untuk memberikan layanan sesuai standar, namun implementasinya belum memenuhi unsur biaya transparan, dan kepuasan masyarakat.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, juga dapat disimpulkan bahwa keselarasan antara AUPB dan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pekalongan masih rendah. Hal ini tercermin dari berbagai kendala seperti sumber daya

manusia yang minim, geografis wilayah yang kompleks, serta rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya hak atas tanah. Selain itu, faktor internal seperti kurangnya koordinasi antar instansi dan lemahnya sistem pengawasan menjadi penghambat utama dalam mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik. Kondisi demikian mencerminkan perlunya perbaikan menyeluruh pada aspek regulasi, kapasitas aparatur agar prinsip-prinsip AUPB benar-benar diimplementasikan secara konsisten dalam program PTSL. Upaya ini sangat penting guna meningkatkan kepercayaan masyarakat, memberikan kepastian hukum, serta mewujudkan pelayanan publik yang lebih transparan, akuntabel, dan responsif.

B. SARAN

Secara teoritis, perlu adanya pendalaman lebih lanjut mengenai penerapan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam berbagai program pemerintah, termasuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi untuk kajian-kajian selanjutnya yang ingin mengkaji lebih dalam hubungan antara AUPB dan penyelenggaraan pelayanan publik. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat dikembangkan dengan pendekatan interdisipliner, seperti ilmu administrasi negara, untuk melihat bagaimana prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan yang baik dapat diterapkan secara lebih luas agar tercipta kontribusi akademis yang signifikan dalam memperkuat kerangka hukum administrasi negara.

Sementara itu, Secara praktis, hasil penelitian ini menjadi bahan evaluasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan dan pemerintah desa dalam meningkatkan kualitas pelaksanaan PTSL. Perlu dilakukan sosialisasi yang lebih

intensif, transparansi informasi yang lebih baik, serta peningkatan kapasitas aparaturnya dalam memahami prinsip AUPB. Selain itu, masyarakat juga perlu lebih aktif dalam mengawasi pelaksanaan program agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang atau pungutan liar. Melalui upaya tersebut, diharapkan implementasi PTSL dapat lebih sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga memberikan kepastian hukum dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap penyelenggara pemerintahan.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Nanang Rendi. "Program PTSL di Kabupaten Pekalongan Tahun 2024 Dibuka Lebih Banyak, Segini Kuota yang Tersedia." 20 Februari 2024.
- Alamsyah, H. Kamal, et al. *Administrasi Publik Era Digitalisasi*. MEGA PRESS NUSANTARA, 2025.
- Andy Gunawan, dkk. 2019. Fungsi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik Dalam Menyelesaikan Sengketa Hukum Acara Tata Usaha Negara. *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 1, Nomor 1. CC-BY-SA 4.0 License.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Pekalongan. "Kabupaten Pekalongan dalam Angka 2024." Diakses pada 22 Februari 2025. <https://pekalongankab.bps.go.id/id>.
- Baniyah, Eva. *Wawancara*. Dilakukan oleh Afaf Fayadah, 4 & 20 Februari 2025. Sekretariat Desa Tosaran.
- Bovens, Mark. *Information Accountability and the European Union: Transparency of Information as Instrumental and Procedural Fairness*. *European Law Journal*, vol. 13, no. 4, 2007, pp. 447–468.
- Cahyadi, Biru Bara Nirvana, and Ertien Rining Nawangsari. "Efektivitas program ptsl dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Jurnal Kebijakan Publik* 13.4 (2022): 369-375.
- Cekli Setya Pratiwi dkk. *Penjelasan Hukum Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP). ISBN; 978-979-97057-4-7.
- Chairi, Ahmad, et al. "Implementasi Program PTSL dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Kota Gorontalo." *Jurnal Ilmu Hukum Lex Et Societatis*, vol. 10, no. 2, 2022, pp. 45–60.
- Darmawan, Ridho Ivan. 2019. "Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah", Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Jember.
- Direktorat jendral Survey dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang. *Petunjuk teknis pengumpulan data fisik PTSL terintegrasi 2024*. Jakarta: 2023.
- Djumardin, Ahmad Ramdani Chairi, Aris Munandar. 2022. Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 10 No. 8, E-ISSN: Nomor 2303-0569 : 1740-1756.
- Ghofur, Imawan Abdul. "Program PTSL di Kabupaten Pekalongan Tahun 2024 Dibuka Lebih Banyak, Segini Kuota yang Tersedia", diwawancarai oleh Nanang Rendi Ahmad. 20 Februari 2024.
- Hadjon, Philipus. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

- Herlambang P. Wiratman, Dkk. Penelitian Sosio Legal Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam Perkara Tata Usaha Negara. judicial sector support program.
- Hidayat, Wahyu. *Pelayanan Pertanahan dan Kepuasan Masyarakat di Jawa Barat*. Bandung: Universitas Padjadjaran Press, 2020.
- HR, Ridwan. 2008. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Rajawali Pers.
- <https://metropekalongan.jawapos.com/kab-pekalongan/2264197201/program-pts-l-didibuka-lebih-banyak-segini-kuota-yang-tersedia>.
- <https://metropekalongan.jawapos.com/kab-pekalongan/2264197201/program-pts-l-didibuka-lebih-banyak-segini-kuota-yang-tersedia>.
- Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. "Presiden Jokowi Teken Inpres Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap". <https://setkab.go.id/presiden-jokowi-teken-inpres-percepatan-pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap>. Diakses, 22 September 2023.
- Koten, Yohana Ferina Suswati Harut. 2023. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kabupaten Flores Timur Provinsi Nusa Tenggara Timur", Skripsi Program Studi Studi Kebijakan Publik, Institut Pemerintahan Dalam Negeri.
- Kristian Aldes Simamora, Andreas. 2019. "Tinjauan Atas Perbandingan Pendaftaran Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Medan", Skripsi Fakultas Hukum. Universitas Sumatera Utara.
- Kusdarini, Eny. 2016. Disertasi: "Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik pada Produk Hukum Perizinan Investasi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Di Daerah Istimewa Yogyakarta" (Yogyakarta: UII), hlm. 48-49.
- Maharani, Aisyah Sekar Ayu. 2023. "Capaian PTSL hingga Pertengahan 2023 sentuh 104,7 juta Bidang," <https://www.kompas.com/properti/read/2023/07/23/123946021/capaian-pts-l-hingga-pertengahan-2023-sentuh-1047-juta-bidang>. Diakses 28 Desember 2023.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2010. Penelitian Hukum. Jakarta. Kencana.
- Manah, Ndaru. *Wawancara*. Dilakukan oleh Afaf Fayadah, 4 & 20 Februari 2025. Kantor Kelurahan Klunjukan, Kecamatan Sragi.
- Mandasari, Zayanti. "Aaupb Dan Dinamika Pelayanan Perizinan Persetujuan Bangunan Gedung", Jurnal APHTN-HAN, ISSN (Online):2828-8378, 2023.
- Masyarakat Umum. *Wawancara Kelompok*. Dilakukan oleh Afaf Fayadah, 19–20 Februari 2025. Desa Klunjukan dan Wuled, Kabupaten Pekalongan.

- Muhammad Heriyanto, Helianus Rudianto. "Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada. *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah* : Vol. 14 No. 1 pp. 53-65, ISSN: 1829-5193, e-ISSN: 2615-3351, hlm. 59.
- Niah. *Wawancara*. Dilakukan oleh Afaf Fayadah, 19–20 Februari 2025. Peserta PTSL, Desa Klunjukan.
- Nugraha, Ferdy, dan Khairani. "Implementasi Prinsip Good Governance (Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Unes Law Review*, E-ISSN: 2622-7045, P-ISSN: 2654-3605 Volume 5, Issue 3, 2023.
- Nuraini, Siti, dan Dudi Darmawan. "Implementasi Program PTSL dalam Perspektif Good Governance di Kabupaten Sleman." *Jurnal Ilmu Administrasi Publik* , vol. 9, no. 2, 2021, pp. 105–120
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap.
- Peraturan Bupati Pekalongan Nomor 10 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pembayaran Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Pekalongan.
- Pierre, Jon, and B. Guy Peters. *Governance, Politics and the State*. New York, St. Martin's Press, 2000.
- Prayoga, Setya. *Wawancara*. Dilakukan oleh Afaf Fayadah, 18 Februari 2025. Kantor ATR/BPN Kabupaten Pekalongan.
- Rachma, Yusnita. 2019. Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran. *Moderat* 5.
- Rahayu, Sri. *Tantangan Penerapan Prinsip-Prinsip AUPB dalam PTSL di Kabupaten Bantul*. *Jurnal Ilmu Hukum dan Kebijakan*, vol. 4, no. 3, 2020, pp. 205–219.
- Riyani, Resti. Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. *Jurnal Administrasi Publik*.
- Santi. *Wawancara*. Dilakukan oleh Afaf Fayadah, 19–20 Februari 2025. Peserta PTSL Tahun 2018, Desa Wuled.
- Sibuea, Hotma P. *Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan, Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*. Jakarta : Penerbit Erlangga, 2010.
- Soekanto, Soejono. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-PRESS.
- Solechan. 2019. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pelayanan Publik. *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 2 Issue 3.
- Suhady, Idup. 2009. *Kepemerintahan yang Baik, Modul Diklat Prajabatan Gol. I dan II*. Lembaga Administrasi Negara – Republik Indonesia.

- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan RBD*. Bandung: Alfabeta.
- Suwarno. *Wawancara*. Dilakukan oleh Afaf Fayadah, 19–20 Februari 2025. Petugas Lapangan PTSL, Kabupaten Pekalongan.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah (2014).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Waldo, Dwight. *The Administrative State: A Study of the Political Theory of American Public Administration*. Routledge, 2017
- Wasduki. *Wawancara*. Dilakukan oleh Afaf Fayadah, 4 & 20 Februari 2025. Kantor Kelurahan Wuled, Kecamatan Tirto.
- Zeithaml, Valarie A., et al. *Services Marketing: Integrating Customer Focus Across the Firm*. McGraw-Hill Education, 2019.

