

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
GUNA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM YANG SAH BAGI PEMILIK
KAVLING SIAP BANGUN DI KELURAHAN SUNGAI PELUNGGUT,
KECAMATAN SAGULUNG, KOTA BATAM
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Batam)**

TESIS



Oleh :

Romasni Butarbutar

NIM : 21302100303

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
GUNA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM YANG SAH BAGI PEMILIK
KAVLING SIAP BANGUN DI KELURAHAN SUNGAI PELUNGGUT,
KECAMATAN SAGULUNG, KOTA BATAM
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Batam)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

Romasni Butarbutar

NIM : 21302100303

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
GUNA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM YANG SAH BAGI PEMILIK
KAVLING SIAP BANGUN DI KELURAHAN SUNGAI PELUNGGUT,
KECAMATAN SAGULUNG, KOTA BATAM
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Batam)**

TESIS

Oleh :

Romasni Butarbutar

NIM : 21302100303

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing
Tanggal,

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
GUNA MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM YANG SAH BAGI PEMILIK
KAVLING SIAP BANGUN DI KELURAHAN SUNGAI PELUNGGUT,
KECAMATAN SAGULUNG, KOTA BATAM
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Batam)**

TESIS

Oleh :

Romasni Butarbutar

NIM : 21302100303

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 29 Agustus 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN : 01211117801

Anggota

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.

NIDN : 8905100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Romasni Butarbutar**

NIM : 21302100303

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian Hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Batam)”, benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 21 Agustus 2025

Yang Menyatakan



Romasni Butarbutar

21302100303

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Romasni Butarbutar

NIM : 21302100303

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian Hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Batam).”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 08 Agustus 2025

Yang Menyatakan



Romasni Butarbutar

21302100303

MOTTO

“Jangan ingat lelahnya belajar, tapi ingat buah manisnya yang bisa dipetik kelak ketika sukses.”

“Kesuksesan dimulai dari tekad, dan tekad dimulai dari usaha keras.”

“Jangan pernah menyerah, karena kesuksesan menunggu di ujung jalan.”

“Kesuksesan bukan untuk mereka yang pintar, tetapi untuk mereka yang senantiasa berusaha.”

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Ayahanda tercinta, Abang, Kakak dan Adik tersayang, yang selalu memberikan semangat dan mendoakan penulis dengan penuh kasih sayang.
2. Suami dan anak-anak tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dengan cinta yang tulus, semangat dan pengorbanan.
3. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat kepada Penulis.
4. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian Hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Batam).” Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada :

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Ketua Dosen Penguji pada sidang tesis, yang telah menyediakan waktu, memberikan masukan yang sangat berharga dan membangun bagi penulis dalam penyusunan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan Dosen Pembimbing serta Dosen Penguji II dalam penelitian dan penulisan tesis ini, yang senantiasa meluangkan waktu untuk

memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya tesis ini.

5. Dr. Taufan Fajar Ryanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji III pada sidang tesis, yang telah menyediakan waktu, memberikan masukan yang sangat berharga dan membangun bagi penulis dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan ilmu, bimbingan serta wawasan berharga bagi penulis, selama menempuh Pendidikan Program Magister.
7. Bapak dan Ibu Staff Administrasi pada Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang senantiasa memberikan informasi, layanan, dan dukungan administrasi selama proses perkuliahan berlangsung.
8. Suami tercinta Lastama Jurianda Sitanggang, S.T., dan kedua putri cantik kami Irene Malilung Sitanggang, S.T., serta Suelyne Gracella Sitanggang, yang tiada henti memberikan dukungan doa, semangat dan pengorbanan yang tulus kepada penulis. Terimakasih telah menjadi sumber kekuatan dan inspirasi terbesar dalam hidupku.
7. Keluarga besar saya yang telah memberikan semangat, dorongan dan perhatian serta doa yang tulus kepada penulis.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan tesis ini semoga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 21 Agustus 2025

Penulis,

Romasni Butarbutar

21302100303



ABSTRAK

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Serta adanya jaminan perlindungan hukum yang pasti bagi pemilik tanah. Tujuan pelaksanaan PTSL yang demikian juga diharapkan mampu terwujud di Kota Batam. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis : 1). Pelaksanaan PTSL terkait objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam. 2). Kendala-kendala yang dihadapi dan solusinya dalam pelaksanaan PTSL terkait objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kota Batam.

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum sosiologis atau empiris. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. yang diperoleh dari wawancara, observasi dan studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis.

Hasil penelitian disimpulkan : 1). Pelaksanaan PTSL terhadap objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, mencerminkan upaya negara dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat. Secara normatif, program ini dilandasi oleh Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, yang menjadi dasar hukum utama dalam setiap tahapan penyelenggaraan, mulai dari inventarisasi, pengumpulan data yuridis dan fisik, hingga penerbitan sertifikat. Berdasarkan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto yang mensyaratkan kejelasan aturan, konsistensi pelaksanaan, kepatuhan masyarakat, dan penegakan hukum yang efektif dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dalam pelaksanaan PTSL atas objek kavling siap bangun di wilayah tersebut belum sepenuhnya tercapai. 2). Pelaksanaan PTSL atas objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, masih menghadapi berbagai kendala yang kompleks. Kendala normatif muncul dari belum adanya kejelasan regulasi teknis mengenai legalisasi kavling yang berasal dari perumahan informal. Kendala administratif berupa lemahnya dokumen pembuktian hak oleh pemohon, terutama pada kavling yang diperoleh melalui perjanjian bawah tangan atau tanpa bukti kepemilikan sah. Kendala teknis meliputi ketidaksesuaian antara kondisi fisik tanah dan data yuridis, serta sulitnya penentuan batas bidang tanah akibat tumpang tindih klaim. Kendala sosial mencakup rendahnya partisipasi masyarakat dan kurangnya pemahaman hukum mengenai pentingnya sertifikasi tanah. Solusi yang telah dilakukan mencakup pendekatan penyuluhan hukum, penguatan koordinasi antar-instansi, pemanfaatan teknologi pemetaan dan pengukuran, serta pemberdayaan masyarakat melalui edukasi dan pendampingan.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, PTSL, Kepastian Hukum

ABSTRACT

Proper land registration is the foundation and embodiment of orderly land administration. It also guarantees legal protection for landowners. This goal of PTSL implementation is also expected to be realized in Batam City. The objectives of this study are to analyze: 1) the implementation of PTSL related to Ready-to-Build Plots in Sungai Pelunggut Village, Sagulung District, Batam City. 2) the obstacles encountered and their solutions in the implementation of PTSL related to Ready-to-Build Plots in Sungai Pelunggut Village, Batam City.

This research falls within the scope of sociological or empirical legal research. The approach used is a qualitative approach. The types and sources of data used are primary and secondary data obtained from interviews, observations, and literature studies. The analysis is descriptive and analytical.

The following conclusions are drawn from the results of the study: 1) The implementation of PTSL for Ready-to-Build Plots in Sungai Pelunggut Village, Sagulung District, Batam City, reflects the state's efforts to ensure legal certainty of land rights for the community. Normatively, this program is based on Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (BPN) Number 6 of 2018, which serves as the primary legal basis for every stage of implementation, from inventory and legal and physical data collection to certificate issuance. Based on Jan Michiel Otto's theory of legal certainty, which requires clear regulations, consistent implementation, community compliance, and effective law enforcement, it can be concluded that legal certainty in the implementation of PTSL for ready-to-build plots in the area has not been fully achieved. 2). The implementation of PTSL for Ready-to-Build Plots in Sungai Pelunggut Village, Sagulung District, Batam City, still faces various complex obstacles. Normative obstacles arise from the lack of clear technical regulations regarding the legalization of plots originating from informal housing. Administrative obstacles include weak documentation proving rights by applicants, particularly for plots acquired through informal agreements or without proof of legal ownership. Technical obstacles include discrepancies between the physical condition of the land and legal data, as well as difficulties in determining land boundaries due to overlapping claims. Social barriers include low community participation and a lack of legal understanding regarding the importance of land certification. Solutions implemented include legal counseling, strengthening inter-agency coordination, utilizing mapping and measurement technology, and community empowerment through education and mentoring.

Keywords: *Land Registration, PTSL, Legal Certainty*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Kerangka Konseptual	15
F. Kerangka Teori.....	18
G. Metode Penelitian.....	23
1. Jenis Penelitian.....	24

2. Metode Pendekatan	24
3. Jenis dan Sumber Data	25
4. Metode Pengumpulan Data	27
5. Metode Analisis Data	29
H. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	31
1. Pengertian Tanah.....	31
2. Pengertian Hak Atas Tanah.....	34
3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	36
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah	41
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	44
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	44
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	47
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	50
4. Peralihan Hak dalam Pendaftaran Tanah	51
5. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah	55
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	57
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	57
2. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	59

3. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	60
D. Tinjauan Umum Tentang Kavling Siap Bangun (KSB)	66
E. Tinjauan umum tentang tanah dalam perspektif Islam	69
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	72
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam.....	72
B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi dan Solusinya Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam.....	89
C. Contoh Akta Jual Beli.....	110
BAB IV PENUTUP	117
A. Kesimpulan.....	117
B. Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA	120

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peran dan fungsi yang strategis, sehingga perlu dikelola dan diatur, diarahkan demi mewujudkan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, sejalan dengan tugas pengelolaan tanah dimaksud pada Pasal 6 Tap MPR No. IX Tahun 2001, memerintahkan untuk : “... menyelenggarakan pendataan pertanahan”, yang lengkap dan teliti. Hasil pendataan pertanahan berupa catatan-catatan atas bidang-bidang tanah dapat digunakan untuk perumusan kebijakan, melakukan pengaturan, pengelolaan tanah untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat serta adanya jaminan kepastian hukum bagi kepentingan pemilik tanah. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan penting dan pokok dalam pengelolaan pertanahan. Untuk itu, sejumlah ketentuan dan kebijakan terkait pendaftaran tanah telah diterbitkan, namun realitanya masih banyak persoalan pendaftaran tanah. Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan agar seluruh tanah didaftarkan guna menjamin kepastian hukum atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai perolehan (adanya), peralihan, pembebanan serta hapusnya hak.

Tindak lanjut pelaksanaan pendaftaran tanah yang diamanatkan Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10

Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961). Pendaftaran tanah berdasarkan PP 10/1961 terdapat dua model yaitu Desa Lengkap dan Desa Belum Lengkap. Dalam model pertama, pemerintah berinisiatif menentukan suatu desa sebagai Desa Lengkap, guna diukur seluruh persil dalam desa dan persil yang memenuhi syarat diterbitkan sertipikat. Oleh karena keterbatasan dana, peralatan, dan juru ukur, sehingga penunjukan Desa Lengkap tidak menjadi prioritas. Dalam model Desa Belum Lengkap, inisiatif permohonan berasal dari pemilik dan diterbitkan sertipikat sementara (terdiri dari salinan buku tanah tanpa peta), namun berdasar Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 wajib dilakukan pengukuran secara kasar dengan sistem koordinat lokal dan dibuat gambar situasi, untuk menghindari timbulnya sertipikat ganda. Pada kenyataannya pemerintah tidak mengarus-utamakan kebijakan pendaftaran model Desa Lengkap, hingga lebih dari 30 tahun penyelenggaraan pendaftaran tanah baru sekitar 16,3 juta hektar yang sudah didaftar dari sekitar 55 juta hektar tanah. Dalam upaya menyempurnakan ketatalaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah mengganti PP 10/1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Penyempurnaan ketatalaksanaan pendaftaran tanah dimaksud meliputi asas penyelenggaraan, penyederhanaan prosedur pengumpulan data, pengumuman, pemanfaatan teknologi baru dalam pengukuran dan pemetaan, digunakannya lembaga adjudikasi, dimungkinkan pembukuan bidang-bidang tanah yang datanya belum lengkap, dan lain-lainnya. Kebijakan penyempurnaan peraturan

dimaksud, terkait dengan kebijakan pengelolaan pertanahan yaitu terwujudnya tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana tertuang dalam Visi dan Misi BPN RI (sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN). Untuk mewujudkan Visi dan Misi tersebut, dilakukan melalui program percepatan pendaftaran tanah yang dibiayai oleh pemerintah, dengan tetap menyediakan fasilitas dan infrastruktur bagi insentif swadaya serta partisipasi masyarakat. Namun kenyataannya, program percepatan pendaftaran tanah berdasar PP inipun belum sepenuhnya dapat mewujudkan amanat Pasal 19 UUPA. Berdasar data Tahun 2003, dari sekitar 85 juta bidang tanah termasuk kawasan hutan dan pertambangan, tanah yang terdaftar sebanyak 27.611.526 bidang (32 %). Dengan kondisi itu, BPN selanjutnya menggunakan berbagai pola percepatan pendaftaran tanah seperti : Prona, UKM, SMS, Larasita atau program khusus lain (transmigrasi, revitalisasi pertanian, percepatan pembangunan perumahan), dengan target penyelesaian sebanyak 2,5 juta sertifikat/tahun, sehingga dalam 20 tahun semua bidang tanah terdaftar. Berdasar Laporan Kinerja Kementerian ATR/BPN Tahun 2014, diselesaikan sertifikat 1.934.382 bidang dengan jumlah petugas ukur 2.709 orang. Dengan asumsi kemampuan pensertipikatan 2 juta/tahun, perlu waktu selama 18 tahun untuk dapat menyelesaikan target seluruh bidang tanah terdaftar.¹

¹Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, hal. 5.

Irawan Sumarto berpendapat bahwa setelah 10 tahun pelaksanaan berbagai program percepatan pensertipikatan tanah, dari 85 juta bidang tanah seluruhnya, terdapat sekitar 36 juta bidang tanah yang belum terdaftar. Adapun kondisi basis data pertanahan (bidang tanah yang sudah terdaftar) yaitu tersedia buku tanah digital sebanyak 49.335.123 (58,04 %), terdiri dari:²

1. diketahui letak dan bentuknya 35.167.867 (41,37 %);
2. diketahui letak, bentuk dan informasi yuridis sebanyak 25.460.115 (29,95 %); serta
3. perlu pembenahan letak, bentuk dan informasi yuridis sebanyak 23.875.008 (28,08 %).

Dapat diduga, banyak dan beragam masalah pertanahan sehingga belum tercipta kepastian dan perlindungan hukum hak-hak atas tanah selain disebabkan karena bidang tanah belum terdaftar, bahkan yang sudah terdaftar saja masih menyimpan masalah. Persoalan mendasar masalah pertanahan dan munculnya gejala ketidakpastian hukum kepemilikan tanah, adalah belum terlaksana pendaftaran tanah secara lengkap di seluruh Indonesia dengan baik dan akurat. Masalah pendaftaran tanah mempunyai akibat dapat mengurangi kepercayaan terhadap alat-alat bukti pemilikan berupa sertipikat hak atas tanah, Informasi melalui media masa atau internet mengenai sertipikat palsu, “aspal”, tumpang tindih atau sertipikat ganda sangat memprihatinkan. Kepastian hukum kepemilikan tanah masih dapat

²*Ibid.*

dipermasalahan, bahkan sampai digugat di pengadilan. Kekhawatiran karena sertifikat masih menimbulkan banyak permasalahan hukum. Oleh karena itu, tugas Pemerintah membuat semakin lengkapnya perangkat hukum sesuai dengan kondisi masyarakat.³

Kementerian ATR/BPN dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi, menciptakan kepastian hukum atas tanah serta menghindari konflik pertanahan, melakukan program Pemetaan, Registrasi dan Sertifikasi. Berdasar kenyataan tersebut di atas, telah dilakukan rekonstruksi kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah berbasis percepatan dengan target seluruh wilayah terdaftar melalui pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), PTSL sebagai bagian dari program Nawa Cita Presiden RI (Joko Widodo), dengan target lima juta sertifikat tahun 2017 untuk seluruh Indonesia. Sebagai bagian dari target nasional, Provinsi Banten ditarget sekitar 189.457 bidang, dan Kota Tangerang Selatan ditarget 21.067 bidang. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, menargetkan tahun 2019 seluruh tanah sudah memiliki sertifikat. Saat ini baru sekitar 63% yang bersertipikat dari total 403.831 bidang tanah. Melalui program PTSL, diharapkan semua bidang tanah masyarakat terukur dan memiliki legalitas berupa sertifikat tanah.⁴

Berdasarkan narasi di atas terlihat jelas bahwa tujuan PTSL dimaksudkan agar tercipta suatu pusat informasi bidang-bidang tanah

³*Ibid.*

⁴Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM), 2017, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Proses Dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis 2017)*, STPN Press, hal. 4-5.

sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Serta adanya jaminan perlindungan hukum yang pasti bagi pemilik tanah.⁵ Tujuan PTSL yang demikian juga diharapkan mampu terwujud di Kota Batam. Menurut Yudo Prio Sasmito, Linayati Lestari, dan Winda Roselina Effendi dalam kajian yang dilakukan, ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Batam memberikan pelayanan pendaftaran tanah bertujuan agar masyarakat mendapatkan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah atau yang disingkat dengan HAT. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan Kantor Pertanahan secara terus menerus dan berkesinambungan agar menciptakan keadilan dan pemerataan, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya. Oleh sebab itu, salah satu program kerja yang ditujukan untuk percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia disebut dengan PTSL.⁶

Penggunaan dan peruntukan tanah di Batam telah diatur oleh BP Batam sesuai dengan perencanaan wilayah, seperti contoh adalah adanya kawasan industri (Muka Kuning), kawasan perdagangan (Nagoya), kawasan Perkantoran (Batam Centre), kawasan Kavling Siap Bangun yang disingkat

⁵Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hal. 148.

⁶Yudo Prio Sasmito, Linayati Lestari, dan Winda Roselina Effendi, “Analisis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Kantor Pertanahan Kota Batam Tahun 2017-2019”, *Trias Politika*, Vol 6, No.1, hal. 48.

dengan KSB di kawasan (Piayu dan Sagulung), dan peruntukan lainnya. Dengan semakin banyaknya masyarakat Kota Batam, mengharuskan BP Batam membuat langkah pengalokasian lahan dengan cermat. Untuk masyarakat yang belum dapat membeli rumah di kawasan perumahan, maka BP Batam membuka peluang untuk pengalokasian KSB. Hal tersebut dilakukan agar semua elemen masyarakat dapat memiliki tanah tempat tinggal di Batam. Pengalokasian KSB tersebut dilaksanakan sejak tahun 90an. Daerah seperti Tanjung Piayu dan Kecamatan Sagulung merupakan salah satu contoh penataan KSB. Masyarakat yang telah menguasai tanah dan akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum (sebagai contoh adalah pelebaran jalan), maka BP Batam akan memberikan alokasi pengganti berupa surat Kavling. KSB seakan menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memperoleh alokasi tanah dengan harga terjangkau di Kota Batam, namun dibalik hal itu terdapat kepastian hukum yang lemah terkait penguasaannya. Surat Kavling yang menjadi dasar penguasaan KSB masih jauh prosesnya untuk dapat diproses menjadi sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah terkuat dan terpenuh. Program PTSL ini menjadi penting karena di Kota Batam target lokasi yang dijadikan lokasi PTSL adalah bidang tanah Kavling Siap Bangun. Pada awal tahun 2017 terdapat 80.000 KSB di Kota Batam yang belum memiliki sertifikat. Dengan menggunakan surat Kavlingnya, masyarakat dapat memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah

atau yang disingkat dengan Sertifikat HAT sehingga kepastian hukum dari tanahnya dapat terjamin.⁷

Pentingnya keberadaan PTSL dalam kenyataannya belum sebanding dengan pelaksanaan PTSL yang ada. Perlu dipahami bersama bahwa tata kelola hak kepemilikan tanah secara otoritas diserahkan kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam (BP BATAM) pasca lahirnya.

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dengan peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 jo Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Kota Batam. Berdasarkan pasal 3 PP No 46 Tahun 2007 yang berbunyi:

- (1) Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pegawai pada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi pegawai pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Kemudian Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 :

1. Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan

⁷*Loc, cit.*

Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2. Hak-hak yang ada diatas Hak Pengelolaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sampai masa berlakunya berakhir.
3. Untuk perpanjangan/pembaharuan hak setelah hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, akan diberikan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Kedudukan Kota Batam sebagai Kota Industri yang memberikan otoritas tata kelola tanah kepada BP Batam telah mengakibatkan dualisme otoritas pengaturan tata kelola tanah di Kota Batam. Di satu sisi ada Badan Pengelola (disebut Badan Pengusahaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah merupakan pergantian bentuk dari Otorita Batam), disisi lainnya ada juga kewenangan pemerintah daerah akibat konsekuensi dari otonomi daerah. Terdapat ketidakjelasan pengaturan hubungan kerjasama antara dua lembaga tersebut menurut hukum, telah ada pengamanahan dalam UU Nomor 53 Tahun 1999 jo UU Nomor 34 tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, dan Kota Batam, untuk adanya sebuah Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP). PP yang mengatur hubungan kerja antara lembaga pengelola dengan pemerintah, namun hingga saat ini pembentukan PP ini tidak terlaksana dan berhenti saat telah dikeluarkannya

Surat Ka.OB Nomor 05/SKB/HK/VI/2000 tentang Pembentukan dan Susunan Tim Perancang Draft Peraturan Pemerintah tentang Pengaturan Hubungan kerja Pemerintah Kota Batam dengan Badan Otorita Batam. Namun, hingga saat ini belum diterbitkan PP yang mengatur hubungan kerja sama antara lembaga pengelola dengan pemerintah. Dualisme dalam pengelolaan lahan di Batam belum terselesaikan meski telah terdapat sistem pelayanan terpadu satu pintu. Pemerintah pusat melalui penyerahan hak pengelolaan kepada BP Batam memberikan kewenangan berkenaan dengan perizinan dalam tataran pusat.⁸

Persoalan ini menjalar salah satunya terhadap persoalan optimalisasi PTSL di Batam. Menurut Yudi Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam mengatakan, target awal yang diberikan pusat sebanyak 15 ribu penerbitan sertifikat Kavling Siap Bangun (KSB) untuk 6 wilayah. Ia mengaku sampai detik ini baru 3 ribu sertifikat yang sudah dikeluarkan. Penyebab utama terkendalanya PTSL di Kota Batam menurut Yudo Prio Sasmito ialah status tanah yang merupakan hak milik di atas hak pengelolaan BP Batam mengakibatkan perlu adanya faktur. Perlu dipahami bahwa proses memperoleh hak milik di atas HPL BP Batam di Batam tidak semudah memiliki hak milik atas tanah yang bukan merupakan tanah HPL. Yudo Prio Sasmito melanjutkan bahwa sesuai dengan prosedur pengajuan tanah, maka setiap pemohon yang mengajukan permohonan atas sebidang

⁸Nur Hadiyati, 2019, “Memahami Problematika Hak Pengelolaan Tanah Kota Batam Dalam Rangka Penetapan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus”, *Yurispruden*, Volume 2, Nomor 1, hal. 58-59.

tanah, harus diawali dengan pengajuan permohonan dengan melampirkan Gambar Penetapan Lokasi, selanjutnya di singkat Gambar PL yang menyebutkan lokasi, luas dan peruntukan tanah yang diajukan tersebut, jika yang mengajukan adalah suatu perusahaan maka disertai biodata perusahaan yang bersangkutan. Pemohon menyerahkan surat permohonan alokasi lahan dan tembusannya beserta lampiran persyaratan yang dimasukkan ke dalam map untuk diserahkan ke loket, petugas loket berwenang mengembalikan secara langsung dokumen tersebut untuk dilengkapi kembali oleh pemohon. Apabila persyaratan telah dilengkapi oleh pemohon maka petugas loket akan memberikan tanda penerimaan surat permohonan alokasi tanah kepada pemohon atau pengantar surat sebagai bukti kelengkapan persyaratan permohonan alokasi tanah. Kemudian pihak BP Batam akan mengkaji dan menilai kesiapan pemohon pengelolaan tanah dan akan meninjau kembali apakah tanah yang dimohonkan telah dialokasikan ke pihak lain atau belum. Untuk memperoleh jawaban dari pihak BP Batam, pemohon harus menunggu waktu yang belum bisa dipastikan berapa lamanya permohonan tersebut diterbitkan. Terhadap permohonan alokasi tanah yang telah disetujui oleh BP Batam, maka akan menerima surat pemberitahuan persetujuan yang berisi hal-hal yang memuat luasan, peruntukan dan wilayah, perintah membayar UWT dan jangka waktunya, pemberitahuan dokumen alokasi tanah yang sedang diproses serta hal-hal lain yang disanggupi oleh pemohon. Setelah pemohon melakukan pembayaran UWT dan biaya pengukuran sesuai faktur yang dilampirkan beserta pemberitahuan

tersebut dalam jangka waktu 14 hari dari waktu yang ditetapkan. Setelah itu BP Batam akan menerbitkan izin prinsip yang ditandatangani oleh ketua BP Batam, izin prinsip berisi mengenai persetujuan pencadangan alokasi tanah kepada pemohon sesuai dengan luas, peruntukan, wilayah, tarif UWT dan cara pembayaran sesuai dengan syarat pernyataan yang sudah ditandatangani oleh pemohon. Dari berita acara pengukuran akan diketahui terkait luas tanah dan BP Batam akan menerbitkan faktur UWT yang harus dibayar oleh pemohon. Pembayaran UWT dapat dilakukan dengan cara sekaligus lunas atau dengan cara angsur. Pada pelaksanaannya faktur yang mengharuskan adanya pelunasan UWT kerap tidak lunas dibayarkan oleh para pihak untuk angsuran di waktu berikutnya setelah memperoleh hak milik atas tanah di atas HPL BP Batam, ketika tanah yang dimiliki dikemudian hari belum memiliki sertifikat, dan oleh karena belum adanya faktur pelunasan UWT, akibat yang harus dialami pihak pemilik tanah ialah tidak dapat mendaftarkan atau membalik nama dokumen hak milik atas tanah termasuk melalui PTSL.⁹ Hal ini salah satunya dapat terlihat di Kelurahan Sungai Pelunggut Kecamatan Sagulung, Kota Batam. Terdapat banyak masyarakat pemilik tanah yang tidak memiliki faktur UWT sehingga tidak memenuhi syarat mengikuti program PTSL, selain itu banyak pula bidang tanah yang dicabut sertipikat hasil program PTSL setelah didaftarkan karena adanya kecacatan mengenai status kepemilikan.¹⁰ Keadaan demikian

⁹Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

¹⁰Ibid.

jelas juga menunjukkan adanya ketidakpastian hukum bagi jaminan pengakuan kepemilikan tanah di Batam serta tidak optimalnya pelaksanaan PTSL di Batam. Berkaitan dengan berbagai penjelasan di atas maka perlu kiranya dilakukan kajian lebih dalam terkait “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian Hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam (Studi Kasus Di kantor Pertanahan Kota Batam)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) guna mendapatkan kepastian hukum yang sah bagi pemilik Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi dan solusinya dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) guna mendapatkan kepastian hukum yang sah bagi pemilik Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam?
3. Bagaimana contoh Akta Jual Beli (AJB)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) guna mendapatkan kepastian hukum yang sah bagi pemilik Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala serta solusinya dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) guna mendapatkan kepastian hukum yang sah bagi pemilik Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Akta Jual Beli yang baik dan benar.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau dari segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat secara teoritis ialah diharapkan penelitian tesis ini dapat memberikan pembaharuan dalam studi terkait persoalan pelaksanaan PTSL terhadap Kavling Siap Bangun yang berada di atas tanah HPL secara umum, secara khusus dapat memberikan

konsep pemikiran secara ilmiah bagi penyelesaian kendala-kendala dalam pelaksanaan PTSL terkait objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kecamatan Kota Batam.

2. Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis ialah penelitian tesis ini diharapkan mampu memberikan sumbangan gagasan bagi pemerintah untuk mampu membuat regulasi yang dapat menjamin kepastian hukum pada pelaksanaan PTSL bagi pemilik Kavling Siap Bangun di atas HPL secara umum, secara khusus mampu memberikan sumbangan gagasan bagi pemerintah Kota Batam untuk mampu membuat aturan tata laksana PTSL terhadap Kavling Siap Bangun yang berada di atas tanah HPL BP Batam yang terletak di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam.

E. Kerangka Konseptual

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai

daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian Cadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah).¹¹ Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah dapat diartikan pula sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada

¹¹ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal.18.

haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.¹²

2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pendaftaran tanah terbagi menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah sporadik dan pendaftaran tanah sistematis. Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Salah satu pendaftaran tanah sistematis adalah PTSL. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

3. Kavling Siap Bangun

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kavling atau kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu

¹² FX. Sumarja, 2007, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Lampung, hal.20.

untuk bangunan atau tempat tempat tinggal.¹³ Menurut Pasal 1 ayat (33) Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan, “Kavling Siap Bangun yang selanjutnya disingkat KSB, adalah tanah yang sudah siap digunakan untuk penyelesaian permasalahan pemukiman illegal”.

4. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah.¹⁴

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi.¹⁵ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis

¹³Kamus Besar Bahasa Indonesia Badan Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, Pengertian Kavling, diakses melalui : <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kavling>, diakses pada 12 Juni 2025.

¹⁴ Meita Djohan Oe, “Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”, *Pranata Hukum*, Volume 10, Nomor 1, hal. 69.

¹⁵ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁶ Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis. Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu :¹⁷

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.

Pandangan Jan Michiel Otto mengenai kepastian hukum memberikan dimensi yang lebih praktis dan realistis terhadap gagasan

¹⁶ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

¹⁷Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. REVIKA Aditama, Bandung, hal. 82-83.

negara hukum (*rechtsstaat*). Ia tidak hanya menekankan pentingnya norma tertulis, tetapi juga bagaimana hukum dijalankan oleh lembaga negara dan dipatuhi oleh masyarakat dalam praktik sehari-hari. Dalam hal ini, kepastian hukum menurut Otto tidak bersifat abstrak, tetapi harus dapat dirasakan secara konkret oleh semua pihak yang berinteraksi dengan hukum.¹⁸ Dengan memasukkan aspek aksesibilitas, konsistensi pelaksanaan, kepatuhan institusi, hingga peran independensi peradilan, Otto menempatkan kepastian hukum dalam kerangka hukum yang berfungsi (*law in action*), bukan sekadar hukum yang tertulis (*law in books*). Perspektif ini menggeser fokus dari kepastian hukum yang formalistik menjadi kepastian hukum yang berdaya guna, yaitu hukum yang dapat diandalkan dalam menyelesaikan persoalan nyata warga negara.¹⁹

Lebih lanjut, pendekatan Otto juga relevan dalam konteks reformasi hukum di negara-negara berkembang, termasuk Indonesia, di mana sering dijumpai fenomena ketidaksesuaian antara hukum normatif dan praktik lapangan. Aturan hukum mungkin sudah tersedia, tetapi apabila tidak diterapkan secara konsisten oleh lembaga pemerintah, atau tidak dijalankan secara independen oleh hakim, maka

¹⁸ Jan Michiel Otto, 2009, *Rule of Law Promotion, Globalization, and Local Legal Culture*, Leiden University Press, hal. 21.

¹⁹ Daniel S. Lev, 2000, *Hukum dan Politik di Indonesia: Kesenambungan dan Perubahan*, LP3ES, Jakarta, hal. 168–169.

kepastian hukum yang ideal tidak akan pernah tercapai.²⁰ Dalam hal ini, Otto mengingatkan bahwa keberadaan hukum semata tidak cukup, tetapi harus dibarengi dengan komitmen lembaga dan perilaku masyarakat yang menghormati serta menjalankan hukum.

2. Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman

Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa hukum itu terdiri dari komponen struktur, substansi dan kultur.²¹

- a. Komponen struktur yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.
- b. Komponen substantif, yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.
- c. Komponen kultur, yaitu terdiri dari nilai-nilai, sikap-sikap, persepsi, *custom*, *ways of doing*, *ways of thinking*, *opinion* yang mempengaruhi bekerjanya hukum oleh Lawrence M. Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara

²⁰ Otje Salman, 2010, *Rekonseptualisasi Hukum Dalam Konteks Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hal. 104–105.

²¹Esmi Warassih, 2011, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 28.

peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

Pemikiran Lawrence M. Friedman mengenai sistem hukum memberikan kerangka analisis sosiologis terhadap hukum, yang memperluas cakupan studi hukum tidak hanya pada norma tertulis, tetapi juga pada bagaimana hukum diinstitusikan dan dijalankan dalam kehidupan sosial. Dalam konteks ini, sistem hukum bukanlah entitas yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari sistem sosial yang lebih luas, yang berinteraksi secara dinamis dengan nilai-nilai, struktur kekuasaan, serta perubahan sosial masyarakat.²²

Friedman menekankan pentingnya kesinambungan antara ketiga komponen hukum : struktur, substansi, dan kultur. Ketimpangan atau kelemahan pada salah satu komponen akan berdampak langsung terhadap efektivitas sistem hukum secara keseluruhan. Misalnya, substansi hukum yang ideal tidak akan berfungsi maksimal apabila tidak ditopang oleh lembaga yang kuat dan budaya hukum masyarakat yang taat hukum. Demikian pula, struktur hukum yang rapi akan lumpuh bila norma-normanya usang atau bertentangan dengan nilai-nilai sosial yang berlaku.²³ Oleh karena itu, analisis hukum tidak cukup hanya menelaah peraturan perundang-undangan (legal

²² Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, hal. 12–13.

²³ Achmad Ali, 2002, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana, Jakarta, hal. 54–55.

doctrine), tetapi juga harus memperhatikan dimensi sosiologis dan kultural dalam masyarakat.

Pendekatan Friedman dalam studi empiris, telah banyak digunakan untuk menganalisis kegagalan reformasi hukum di berbagai negara berkembang, termasuk Indonesia. Banyak kebijakan hukum yang secara substansi telah mengikuti prinsip demokrasi dan keadilan, namun tidak efektif diterapkan karena lemahnya struktur hukum (lembaga penegak hukum yang korup atau tidak profesional) dan budaya hukum masyarakat yang permisif terhadap pelanggaran hukum.²⁴ Pendekatan ini relevan dalam menilai kualitas hukum tidak dari “tulisan” normatif semata, melainkan dari seberapa jauh hukum itu dipahami, diterima, dan dijalankan dalam masyarakat. Dengan demikian, teori sistem hukum Lawrence M. Friedman menegaskan bahwa keberhasilan sistem hukum sangat tergantung pada kohesi antara struktur yang bekerja, aturan yang diterapkan, dan nilai-nilai yang hidup di masyarakat.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas

²⁴ Eko Soponyono, 2006, Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan Korupsi di Indonesia," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 13, No. 31, hal. 27–30.

permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²⁵ Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.²⁶ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris yang mencakup identifikasi hukum serta efektivitas hukum, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dimana data yang diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung di masyarakat.²⁷

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan ialah metode kualitatif yaitu metode yang memusatkan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang

²⁵ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

²⁶ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

²⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 153-154.

mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola yang dianalisis adalah gejala sosial budaya dengan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola yang berlaku.²⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.²⁹

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁰ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku,

²⁸Burhan Ashshofa, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal. 20-21.

²⁹ Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, hal.225

³⁰ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³¹ diantaranya:
 - a) Undang-undang Dasar 1945
 - b) KUHPerdota
 - c) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat.

³¹ *Ibid.*, hal. 141

g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³² antara lain:

a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.

b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.

c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³³ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Observasi

³² *Ibid.*, hal.141

³³ *Ibid.*, hal. 141

Observasi merupakan pengamatan yang mencakup seluruh konteks sosial alamiah dari perilaku manusia yang nyata. Menangkap gejala atau peristiwa yang penting, yang mempengaruhi hubungan sosial antara orang-orang yang diamati perilakunya dan menentukan apakah yang disebut sebagai kenyataan dari sudut pandangan hidup atau falsafat hidup dari pihak-pihak yang diamati, serta mengidentifikasi keteraturan perilaku atau pola-polanya.³⁴

b. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi.³⁵ Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering digunakan dalam penelitian hukum empiris, sebab tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan penelitian di lapangan.

Wawancara merupakan proses tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik, dalam proses *interview* ada dua pihak yang menempati kedudukan berbeda satu pihak berfungsi sebagai pencari berita atau disebut *interviewer*, sedang pihak yang lain berfungsi sebagai pemberi informasi atau disebut *interviewee* atau informan atau

³⁴Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *op. cit.*

³⁵ *Ibid.*, hal. 161.

responden.³⁶ Responden dalam penelitian ini adalah salah satu Notaris/PPAT yang berada di Batam, pihak Kantor pertanahan Kota Batam, Pihak Pemilik Kavling Siap Bangun..

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis.³⁷

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Tentang

³⁶ Ronny Hanitjo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, hal. 34.

³⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 182.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Tinjauan Umum Tentang Kavling Siap Bangun, dan tinjauan umum tentang tanah dalam perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai Pelaksanaan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian Hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam, serta Kendala-kendala Yang Dihadapi Dan Solusinya Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian Hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam.

Bab IV Penutup

Berisi kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³⁸

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:³⁹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll)

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada

³⁸ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

³⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁰ Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁴¹ Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁴² Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut

⁴⁰ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6

⁴¹ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal.18

⁴² Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

Undang-Undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴³

Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.⁴⁴

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan

⁴³ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

⁴⁴ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23

mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa indonesia, hal ini karena negara indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan sebagian besar masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena disana terdapat simbol status sosial yang dimilikinya.⁴⁵

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak

⁴⁵ Bagas Imam Arianto, Gunarto Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kabupaten Grobogan, Prosiding : *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 2, Unissula Semarang, 18 Oktober 2019, hal. 353

menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan

bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak Menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA, lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam pasal 2 ayat 1, 2, 3 dan 4 sebagai berikut :

- a. Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak Menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.

- c. Wewenang yang bersumber pada Hak Menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- d. Hak Menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Lebih lanjut dalam hal mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah tersebut, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan

bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. Perlu adanya suatu rencana (*“planning”*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kepentingan hidup rakyat dan negara. Rencana Umum (*“national planning”*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*“regional planning”*) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari

di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan Tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik

di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1);
- b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20);
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3);
- d. Hak-hak perorangan;
 - 1) Hak-hak atas tanah (pasal 4):
 - 2) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).

3) Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53).

e. Wakaf (pasal 49)

f. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-Undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)

g. Hak Jaminan Atas Tanah:

1) Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51)

2) Fidusia (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985).

4. **Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa atas dasar Hak Menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak permukaan, yaitu hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, termasuk warga negara Indonesia atau orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang

berkantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.⁴⁶

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Pakai
 - e. Hak sewa
 - f. Hak membuka tanah
 - g. Hak memungut hasil hutan
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA.
- Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:⁴⁷

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

⁴⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.48

⁴⁷ *Ibid*, hal. 90

Contoh : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan .

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh : Hak Gadaai,, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, tetapi demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya. Boedi Harsono berpendapat bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka karenanya wewenang-wewenang yang berasal daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.⁴⁸

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu serangkaian kegiatan

⁴⁸ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah satuan susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :⁴⁹

a. Adanya Serangkaian Kegiatan.

Kata-kata "serangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

b. Dilakukan oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan

⁴⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 14.

Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

c. Secara Terus-Menerus, Berkesinambungan.

Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara Teratur

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biar pun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

e. Bidang-Bidang Tanah Dalam Satuan Rumah Susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-

bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

g. Hak-Hak Tertentu Yang Membebaninya.

Ha-hak tertentu dapat membebani objek pendaftaran tanah misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :⁵⁰

1) *Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendafrtan peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

⁵⁰ Soedikno Mertokusumo 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, hal, 99.

2) *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya, peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

1) Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4) Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5) Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum.

Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa diberikannya hak-hak atas tanah tersebut dalam jenis hak yang berlainan, keberadaan hak-hak atas tanah yang bermacam-macam itu merupakan obyek yang harus didaftar.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

4. Peralihan Hak dalam Pendaftaran Tanah

Sebutan pendaftaran tanah atau *Land Registration* menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran tanah adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta dan disajikan dalam "buku tanah". Tapi dalam kenyataannya dari pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftar melainkan hak-hak atas tanah yang membutuhkan status

hukumnya serta hak-hak lainnya yang membebani hak-hak yang bersangkutan.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibagi menjadi 2, yaitu :

a. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (*Opzet atau Initial Registration*)

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding atau Maintenance*)

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan data perubahan fisik dan/atau data yuridis kepada

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Perubahan data yuridis dapat berupa :

- 1) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- 2) Peralihan hak karena pewarisan.
- 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- 4) Pembebanan hak tanggungan.
- 5) Peralihan hak tanggungan.
- 6) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan.
- 7) Pembagian hak bersama.
- 8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan.
- 9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
- 10) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa :

- 1) Pemecahan bidang tanah.
- 2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
- 3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dibagi menjadi

2, yaitu:

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi :
 - a) pemindahan hak;
 - b) pemindahan hak dengan lelang;
 - c) peralihan hak karena pewarisan;
 - d) peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseoran atau koperasi;
 - e) pembebanan hak;
 - f) penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
 - a) perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - b) pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 - c) pembagian hak bersama;
 - d) hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 - e) peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
 - f) perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 - g) perubahan nama.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam pendaftaran tanah termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang mewajibkan kepada pemegang haknya untuk

mendaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

5. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem publikasi positif, apa yang terkandung di dalam buku tanah (sertipikat) dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah, artinya pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan yang mutlak, biarpun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar.

b. Sistem Publikasi Negatif

Sistem negatif sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan-keterangan yang terdapat dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.

c. Sistem Publikasi Negatif yang Mengandung Unsur Positif

Sistem publikasi yang digunakan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sistem ini bukan negatif murni karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c,

bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menunjukkan bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria dianut sistem pendaftaran publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Hal ini berarti Sertipikat Hak Atas Tanah adalah bukti yang kuat tetapi bukan sempurna, sehingga dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang sertipikat Hak Atas Tanah adalah pemegang Hak Atas Tanah yang sebenarnya berarti mengandung unsur positif. Dalam hal ini penulis sependapat dengan Boedi Harsono yang berarti keabsahan sertipikat Hak Atas Tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah publikasi negatif. Sehingga sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Bukan sistem publikasi negatif yang murni, sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak dan tidak akan ada pernyataan sebagaimana dalam Pasal-Pasal Undang-Undang Pokok Agraria tersebut bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.⁵¹

⁵¹ Budi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 83

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Yang dimaksud data fisik berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang

membebaninya. Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang selanjutnya disingkat KKP berdasarkan Pasal 1 ayat (15) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun dan dikembangkan mengacu kepada alur, persyaratan, waktu, biaya, dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tujuan PTSL berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah 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.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya agar masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, cepat, sederhana, aman, lancar, adil, merata dan transparan. PTSL merupakan proses pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kalinya secara serentak dan meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan

dalam suatu wilayah kelurahan/desa Inovasi ini didasari oleh data Kementerian ATR/BPN bahwa terdapat 126 juta bidang tanah namun sampai saat ini tercatat baru 72 juta bidang tanah yang berserifikat dengan luas 29.688.781 hektare (ha). Ini berarti sebesar 54 juta bidang tanah sampai saat ini yang belum bersertipikat. sementara itu, dari total 54 juta bidang tanah yang belum bersertipikat, 6000 diantaranya merupakan tanah dalam status sengketa.⁵²

2. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Penyelenggaraan PTSL dilakukan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

- a. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- b. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- c. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

⁵² Helianus Rudianto, Muhamad Heriyanto, Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Ngada, *Jurnal Ilmiah Administrasi Pemerintahan Daerah*, Volume 14 Nomor 1, hal.55

d. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

- 1) Perencanaan
- 2) Penetapan Lokasi
- 3) Persiapan
- 4) Pembentukan Dan Penetapan Panitia Ajudikasi Ptsl Dan Satuan Tugas
- 5) Penyuluhan
- 6) Pengumpulan Data Fisik Dan Pengumpulan Data Yuridis
- 7) Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak
- 8) Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Serta Pengesahannya
- 9) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak Dan Pemberian Hak
- 10) Pembukuan Hak
- 11) Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah
- 12) Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan
- 13) Pelaporan.

3. Penyelesaian Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Penyelesaian kegiatan PTSL berdasarkan Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;
- b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa;
- c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini;
- d. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kluster 4 sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf d Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/kelurahan secara lengkap. Selanjutnya dilakukan beberapa tahapan terakhir, yaitu:

- a. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- b. Pembukuan hak;
- c. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- d. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
- e. Pelaporan.

Lebih rinci terdapat dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu lokasi yang di dalamnya terdapat Tanah Objek *Landreform*, Konsolidasi Tanah atau Objek Transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan :

- a. Tanah Objek *Landreform* yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
- b. Objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
- c. Objek Transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah Transmigrasi.

Mengenai tunggakan pembayaran BPHTB dijelaskan dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu :

- a. Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- b. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.
- c. Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.
- d. Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.
- e. Penerbitan sertipikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan :

- 1) penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli; dan
 - 2) penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.
- f. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.
- g. Daftar BPHTB dan PPh Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada aplikasi KKP.
- h. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi.
- i. Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terhutang dan format pengisian BPTHB/PPh Terhutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran.

Konsep pendaftaran tanah sistematis lengkap sesuai konsep awalnya merupakan proses *land recording* yang menghasilkan database pertanahan desa lengkap. Klasterisasi bidang tanah sesuai aspek yuridisnya merupakan panduan bagaimana pendaftaran tanah sistematis lengkap dijalankan karena faktanya memang tidak semua bidang dapat diproses sampai dengan penerbitan tanda bukti hak berupa sertifikat. Database pertanahan yang lengkap seluruh bidang dan komprehensif informasinya akan lebih memberikan kepastian hukum. Database pertanahan juga akan membantu Kementerian ATR/BPN menghasilkan sistem informasi pertanahan multiguna untuk mendukung pelaksanaan manajemen pertanahan yang berkelanjutan.

Pelaksanaan PTSL dengan output kuantitas yang tinggi dipastikan akan menemui masalah-masalah dan diperlukan strategi penyelesaian khusus sesuai karakteristik wilayah dimana kegiatan PTSL dilaksanakan. Penyelesaian yang dapat ditempuh untuk meminimalkan hambatan pelaksanaan PTSL adalah sebagai berikut: ⁵³

- a. Penetapan paradigma yang jelas dalam PTSL secara nasional.
- b. Perhitungan kemampuan SDM untuk penyelesaian pekerjaan dengan analisis beban kerja.
- c. Sosialisasi intensif skema pembiayaan PTSL dalam DIPA .

⁵³ Wahyuni, 2017, *Problematisasi Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap Dan Alternatif Penyelesaiannya*, Conference Paper, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, hal. 8

- d. Merancang ulang skema kerja sama saling menguntungkan antar sektor untuk mendukung suksesnya PTSL .
- e. Kementrian ATR/BPN harus segera menerbitkan peraturan yang setingkat Peraturan Pemerintah atau Undang-Undang untuk melindungi proses PTSL maupun produk PTSL, atau melakukan revisi terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Koordinasi antar sektor perlu dapat dilaksanakan dengan konsep koordinasi saling menguntungkan. Bukan hanya sektor apa melakukan apa, namun perlu dirumuskan benefit apa yang didapatkan sektor lain dalam kerangka koordinasi itu. Misalnya kerjasama pelaksanaan PTSL dengan Pemerintah Desa akan memberikan benefit ketersediaan peta desa untuk kepentingan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan desa, dengan Kementrian Kehutanan akan memberikan benefit berupa tata batas kawasan hutan yang lebih jelas, dengan Kemenetrian Pertanian memberikan benefit ketersediaan peta LP2B. Sistem koordinasi tidak hanya bersifat lokal namun lebih bersifat nasional sehingga tidak tergantung dari kualitas kemampuan komunikasi perseorangan.⁵⁴

D. Tinjauan Umum Tentang Kavling Siap Bangun (KSB)

Kavling Siap Bangun (KSB) merupakan bentuk penyediaan bidang tanah yang telah dipersiapkan sedemikian rupa sehingga secara teknis dan

⁵⁴ *Ibid*,

yuridis siap digunakan untuk pembangunan fisik, terutama hunian. Dalam praktiknya, KSB merupakan bidang tanah yang telah dilengkapi dengan infrastruktur dasar seperti akses jalan, sistem drainase, sumber air bersih, dan jaringan listrik, serta telah memiliki legalitas yang jelas dan aman untuk dimanfaatkan oleh masyarakat atau pengembang.⁵⁵ Walaupun istilah KSB tidak secara eksplisit didefinisikan dalam peraturan perundang-undangan, namun dalam praktik pertanahan dan perumahan istilah ini lazim digunakan untuk menyebut satuan bidang tanah hasil pematangan lahan yang telah memenuhi syarat pembangunan dan diperjualbelikan secara legal. Legalitas yang dimaksud mencakup hak atas tanah yang telah bersertifikat dan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan tata ruang wilayah.⁵⁶

Dari aspek hukum pertanahan, bidang tanah yang dipasarkan sebagai KSB harus telah melalui proses pemecahan bidang dan pengukuran secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta memiliki bukti hak dalam bentuk sertifikat Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP). Kepastian hukum terhadap status tanah sangat penting untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Menurut Lubis, salah satu jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah bahwa tanah tersebut telah didaftarkan, dipetakan, dan diberi identitas hukum tertentu yang diakui oleh negara.⁵⁷

⁵⁵ Deny Setiawan, 2021, Kavling Siap Bangun dalam Perspektif Hukum Pertanahan dan Tata Ruang, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Volume 51, Nomor 3, hal. 478.

⁵⁶ Ahmad Redi, 2017, *Hukum Penataan Ruang, Rajawali Pers*, Jakarta, hal. 144.

⁵⁷ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Ed. Rev), Mandar Maju, Medan, hal. 204.

Selain aspek yuridis, aspek spasial juga menjadi bagian penting dalam penyediaan KSB. Hal ini merujuk pada kepatuhan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Pembangunan kavling di luar kawasan yang telah ditetapkan sebagai zona permukiman dapat dikategorikan sebagai pelanggaran tata ruang. Oleh karena itu, setiap proyek KSB harus mendapatkan izin pemanfaatan ruang dan persetujuan siteplan dari pemerintah daerah setempat.⁵⁸

Lebih jauh, konsep KSB sering digunakan dalam kebijakan penyediaan perumahan, baik oleh pengembang swasta maupun melalui program pemerintah, seperti rumah subsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam konteks ini, penyediaan KSB menjadi tahap awal dari proses pembangunan perumahan massal yang terencana dan legal. Pemerintah memanfaatkan pendekatan ini sebagai bagian dari strategi pengembangan kawasan hunian terjangkau yang mengedepankan efisiensi lahan dan kepastian hukum bagi penghuninya.⁵⁹ Meskipun demikian, realisasi KSB di lapangan tidak lepas dari berbagai tantangan, antara lain keterlambatan pengurusan legalitas, tumpang tindih lahan, atau ketidaksesuaian antara kondisi fisik dan dokumen perencanaan. Oleh karena itu, dibutuhkan sinergi antara pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat dalam memastikan bahwa setiap KSB yang ditawarkan kepada

⁵⁸ Eva Achjani Zulfa, 2016, Peran Tata Ruang dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemanfaatan Tanah, *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 5, No. 1, hal. 29.

⁵⁹ Agung Budi Santoso, 2020, *Kebijakan Pengembangan Perumahan untuk MBR*, Pustaka Rumah Sejahtera, Jakarta, hal. 93.

publik benar-benar telah memenuhi syarat baik secara yuridis maupun teknis.⁶⁰

E. Tinjauan umum tentang tanah dalam perspektif Islam

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Firman Allah SWT:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ
يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Arab-Latin:

Wa laqad katabnā fiz-zaburi mim ba'diz-żikri annal-arḍa yariṣuhā 'ibādiyaṣ-ṣāliḥun

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁶¹

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak

⁶⁰ Iwan Halimi, 2020, Masalah Yuridis dalam Praktik Penjualan Kavling Siap Bangun, *Jurnal Hukum Kenotariatan dan Pertanahan*, Vol. 3, No. 2, hal. 211.

⁶¹ Al-Qur'an Surah *Al-Anbiya* Ayat 105

terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT.



وَإِلَى ثَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا قَالَ يَاقَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَهِ غَيْرُهُ هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ ﴿٦١﴾

Arab-Latin:

Wa ilā ṣamūda akhāhum ṣāliḥā, qāla yā qaumi'budullāha mā lakum min ilāhin gairuh, huwa anṣya'akum minal-arḍi wasta'marakum fihā fastagfiruhu summa tubū ilaīh, inna rabbī qarībum mujīb

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)”.⁶²

Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan

⁶² Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum atas penguasaan serta kepemilikan tanah oleh masyarakat. Selain itu, kegiatan pendaftaran ini juga berfungsi sebagai dasar dalam pembangunan sistem basis data pertanahan yang esensial guna menunjang manajemen pertanahan secara menyeluruh dan berkelanjutan. Pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi inisiatif dari pemerintah, mengingat bahwa proses lambannya pembuatan sertipikat tanah sering kali menimbulkan masalah.

Pengertian PTSL terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Maksud diadakannya Peraturan Menteri Agraria

dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yaitu sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sedangkan tujuannya, sesuai dengan Pasal 2 aturan tersebut yaitu 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.⁶³

Objek PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang mana meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Selain itu, dalam Pasal 4 ayat (3) objek PTSL juga meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.⁶⁴ PTSL sangat membantu dalam mencegah aksi mafia tanah yang sangat meresahkan dan merugikan, bahwa banyak celah munculnya mafia tanah dari berbagai pihak. PTSL adalah jalan yang cepat, aman, mudah, dan murah bagi warga

⁶³ Mira Novana Ardani, Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Gema Keadilan*, Volume 6, Edisi I, Juni 2019, hal. 54

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 54

untuk mendapatkan sertipikat tanah untuk menghindari sengketa dan perselisihan di kemudian hari.

Salah satu tujuan PTSL juga merupakan sarana bagi BPN agar dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap, dan sebagai dasar untuk mengelola administrasi kelengkapan database pertanahan yang aktual dan terpercaya. Sehingga pada satu tahun anggaran program berjalan, BPN harus mengupayakan seluruh bidang tanah dalam satu lokasi yang ditetapkan dapat terukur, dan memelihara data fisik tanah. Target utama pendaftaran tanah melalui PTSL yaitu mendaftarkan bidang tanah secara menyeluruh, baik tanah milik masyarakat adat, tanah negara, kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya yang jumlah realisasinya disesuaikan dengan besaran anggaran yang tersedia oleh APBN tahun berjalan.⁶⁵

Penelitian ini difokuskan pada pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap objek tanah dalam bentuk Kavling Siap Bangun (KSB) di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber utama seperti pejabat di Kantor Pertanahan Kota Batam, aparat Kelurahan Sungai Pelunggut, Ketua RT dan RW, serta warga masyarakat yang memiliki atau menguasai kavling, diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai kondisi di lapangan serta bagaimana pelaksanaan PTSL berlangsung terhadap objek tanah kavling tersebut.

⁶⁵ Ahmad Ramdani, Aris Munandar, Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 10 Nomor 8 Tahun 2022, hal.1746

Peran Kantor Pertanahan Kota Batam dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diantaranya yaitu : ⁶⁶

1. Melakukan sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kepada masyarakat

Demi kelancaran program PTSL, pihak Kantor Pertanahan Kota Batam melakukan sosialisasi di setiap Kavling Siap Bangun (KSB), yang dijadwalkan melakukan program PTSL. Dalam sosialisasi tersebut pihak Kantor Pertanahan Kota Batam dan pihak perangkat RT/RW, Lurah serta Camat setempat akan membahas bagaimana strategi di dalam pendataan PTSL dan juga informasi mengenai PTSL yang diberikan kepada masyarakat nantinya dapat benar-benar dipahami dengan jelas oleh masyarakat sehingga tidak ada kesimpangsiuran.

Peran Kantor Pertanahan Kota Batam mensosialisasikan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat membantu masyarakat dalam meningkatkan efektifitas kegiatan. Sosialisasi mengenai program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sangat penting sebagai upaya menginformasikan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dengan demikian agar tidak terjadi kesalahpahaman terkait pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya terkait biaya.

⁶⁶ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 15 Mei 2025.

2. Sebagai Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, tugas pokok BPN adalah membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, pengawasan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran, pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah-masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.⁶⁷ Sebagai pelaksana PTSL, Kantor Pertanahan Kota Batam dalam mengoptimalkan pendaftaran tanah di Kota Batam dilakukan sesuai dengan tugas dan wewenang Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam upaya untuk meningkatkan pendaftaran hak atas tanah, badan pertanahan nasional adalah sebagai garda depan dalam melayani masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah pertama kali maupun dalam rangka pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Sebagai pihak pelaksana, peran BPN adalah melakukan perencanaan PTSL, melakukan penetapan lokasi, menyiapkan sarana dan prasarana, melakukan pengumpulan data fisik dan yuridis, melakukan penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, melakukan pengumuman data

⁶⁷ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan: Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal.5

fisik dan data yuridis serta pengesahannya yaitu diterbitkannya sertipikat tanah.

Program PTSL dimulai dengan kegiatan sosialisasi kepada masyarakat. Sosialisasi dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam yang bekerja sama dengan perangkat kelurahan dan tokoh masyarakat setempat. Kegiatan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat hak atas tanah, prosedur pendaftaran, serta manfaat hukum dan ekonomi dari legalitas tanah. Dalam proses sosialisasi ini, masih ditemukan hambatan dari sisi pemahaman masyarakat. Banyak warga yang belum mengetahui bahwa kavling yang mereka kuasai dapat diajukan untuk disertifikatkan melalui program PTSL. Bahkan, ada pula warga yang tidak mengetahui bahwa keberadaan mereka di atas tanah tersebut tidak memiliki legalitas di mata hukum karena hanya berdasarkan surat perjanjian jual beli/hibah di bawah tangan bermaterai.⁶⁸

Keterlibatan pihak Kelurahan Sungai Pelunggut dalam proses pelaksanaan PTSL sangat signifikan, terutama dalam hal verifikasi identitas pemohon dan memastikan tidak adanya tumpang tindih kepemilikan. Aparat kelurahan juga berperan dalam mengeluarkan surat keterangan penguasaan fisik dan riwayat tanah, yang dibutuhkan sebagai salah satu persyaratan administratif dalam program PTSL. Kelurahan memiliki catatan informal mengenai penguasaan kavling yang diperoleh masyarakat dari pengelola atau pihak ketiga, meskipun catatan tersebut tidak bersifat resmi atau legal-

⁶⁸ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

formal. Hal ini menjadi dasar pertimbangan dalam penerbitan surat keterangan yang dapat membantu proses pendaftaran tanah.⁶⁹

Data lapangan menunjukkan bahwa mayoritas objek kavling yang dimohonkan dalam PTSL berasal dari pelepasan lahan oleh pengelola kavling secara informal sejak tahun 1990-an hingga awal 2000-an. Masyarakat yang membeli kavling tersebut umumnya hanya mengantongi surat keterangan jual beli bermeterai biasa, kuitansi, atau surat penguasaan yang tidak dibuktikan dengan akta otentik. Sebagian lagi bahkan memperoleh tanah secara warisan atau hibah tanpa adanya dokumentasi hukum yang jelas. Dalam hal ini, peran RT dan RW menjadi sangat penting untuk membuktikan bahwa penguasaan atas tanah tersebut dilakukan secara nyata, terus-menerus, dan tidak dalam sengketa.⁷⁰

Proses inventarisasi data fisik dan data yuridis merupakan langkah awal pelaksanaan PTSL di lapangan. Tim PTSL dari BPN Batam turun langsung ke lokasi untuk melakukan pengumpulan data dan pengukuran bidang tanah. Petugas ukur bekerja sama dengan pemohon, RT, RW, dan tetangga sekitar untuk memastikan keabsahan batas bidang dan luas tanah yang diajukan. Dalam beberapa kasus, ditemukan bahwa batas-batas tanah antar kavling belum ditandai secara permanen, sehingga sering kali terjadi

⁶⁹ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

⁷⁰ *Ibid.*,

ketidaksesuaian antara ukuran tanah yang dikuasai dengan yang tercantum dalam surat jual beli atau surat keterangan.⁷¹

Sebagai contoh, seorang warga bernama Suyono (58 tahun), menyampaikan bahwa ia telah membeli kavling seluas 10 x 15 meter dari seorang pengelola lahan pada tahun 2001. Namun dalam kenyataannya, luas yang ia kuasai hanya sekitar 9 x 14 meter karena batas tanah sebelah telah digeser oleh pemilik kavling tetangga. Kasus semacam ini cukup sering terjadi di wilayah tersebut karena tidak adanya sistem pengukuran dan pembatasan lahan yang baku sejak awal. Dalam menghadapi kasus seperti ini, tim PTSL melakukan mediasi dengan melibatkan semua pihak yang terkait untuk mencapai kesepakatan mengenai batas yang akan didaftarkan. Kesepakatan kemudian dituangkan dalam berita acara pengukuran yang ditandatangani oleh semua pihak dan disaksikan oleh RT atau RW.⁷²

Warga lain, ibu Nurhayati (47 tahun), mengaku bahwa kavling yang ia tempati dibeli dari pihak pertama pada tahun 2002, namun ia sama sekali tidak memiliki bukti jual beli. Ia hanya memiliki surat keterangan penguasaan fisik dari RT dan RW setempat disaksikan oleh 2 (dua) orang kerabat terdekat dari pihak pertama selaku pemilik KSB dan pihak kedua selaku pembeli. Dalam proses PTSL, ia diwawancarai oleh tim PTSL dan dimintai keterangan mengenai riwayat tanah tersebut. Setelah diverifikasi dan disaksikan oleh para tetangga yang membenarkan penguasaan tanah oleh ibu Nurhayati, maka permohonan sertifikatnya tetap dapat diproses.

⁷¹ *Ibid.*,

⁷² Wawancara dengan Suyono, Warga Kelurahan Sungai Palungut, 25 Mei 2025.

Hal ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan PTSL, pendekatan sosial menjadi bagian penting dalam menentukan keabsahan penguasaan tanah, di samping pendekatan yuridis.⁷³

Petugas BPN yang diwawancarai menyampaikan bahwa pelaksanaan PTSL di Sungai Pelunggut memang memerlukan kerja ekstra karena karakteristik lahan kavling yang umumnya tidak memiliki dokumen yuridis formal. Namun dengan pendekatan partisipatif dan kolaboratif bersama masyarakat, sebagian besar bidang tanah dapat didaftarkan dan diterbitkan sertifikat hak milik. Dalam hal ini, keberhasilan program PTSL sangat ditentukan oleh keaktifan masyarakat, dukungan aparat kelurahan, serta kesiapan tim teknis dari BPN. Selain itu, faktor kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah juga memengaruhi keberhasilan program ini. Di awal pelaksanaan, banyak warga yang ragu untuk mengikuti program PTSL karena takut dimintai biaya mahal atau khawatir tanah mereka akan bermasalah secara hukum. Namun setelah beberapa warga berhasil memperoleh sertifikat secara gratis atau dengan biaya yang sangat ringan, kepercayaan masyarakat mulai tumbuh.⁷⁴

Program PTSL juga memberikan dampak positif secara sosial dan ekonomi bagi masyarakat di wilayah Sungai Pelunggut. Sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi pemilik kavling. Selain itu, warga yang telah memiliki sertifikat mulai memanfaatkan tanah

⁷³ Wawancara dengan Nurhayati, warga Kelurahan Sungai Pelunggut, 25 Mei 2025.

⁷⁴ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025

mereka secara lebih produktif, termasuk menggunakannya sebagai jaminan kredit usaha di perbankan. Beberapa warga juga mengaku merasa lebih tenang karena memiliki legalitas yang sah dan diakui negara atas tanah yang telah mereka kuasai selama puluhan tahun. Namun demikian, terdapat juga bidang tanah yang belum dapat disertifikatkan karena adanya sengketa, status lahan yang masih dalam penguasaan instansi lain, atau karena pemilik tanah tidak berdomisili di lokasi dan tidak aktif mengurus pendaftaran. Dalam hal ini, tanah-tanah tersebut akan dimasukkan dalam daftar tunggu dan akan diproses setelah permasalahan selesai. Kantor Pertanahan Kota Batam juga terus melakukan pendekatan persuasif agar warga yang belum mendaftarkan tanahnya mau berpartisipasi dalam program ini.⁷⁵

Tata kelola pertanahan di Indonesia telah lama menghadapi berbagai tantangan struktural dan normatif yang menuntut kebijakan hukum agraria yang komprehensif dan aplikatif. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan instrumen strategis yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum terhadap penguasaan tanah, terutama bagi masyarakat yang menguasai lahan tanpa alas hak formal. Implementasi PTSL pada objek Kavling Siap Bangun (KSB) di Kelurahan Sungai Pelunggut mencerminkan upaya negara dalam mewujudkan legalisasi aset yang tidak hanya berdampak administratif, tetapi juga memberi pengaruh nyata terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat. Melalui sertifikasi tanah yang diperoleh melalui PTSL, warga memperoleh kepastian hukum atas hak

⁷⁵ *Ibid.*,

milik mereka, memperkuat kedudukan yuridis sebagai subjek hukum, dan mendapatkan akses yang lebih luas terhadap fasilitas ekonomi seperti pinjaman dari lembaga keuangan. Namun demikian, keberhasilan program ini sangat ditentukan oleh keterpaduan sistem hukum yang mencakup efektivitas struktur kelembagaan, kejelasan norma hukum, serta tingkat penerimaan dan partisipasi masyarakat sebagai bagian dari kultur hukum yang hidup. Oleh sebab itu, analisis terhadap pengaturan PTSL pada objek KSB di wilayah ini menjadi signifikan untuk mengukur sejauh mana kerangka hukum agraria nasional mampu menjawab kebutuhan lokal akan kepastian dan perlindungan hukum dalam kepemilikan tanah.

Berdasarkan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum dalam pelaksanaan PTSL terhadap objek kavling siap bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut belum sepenuhnya tercapai. Hal ini dapat dilihat dari ketidakterpenuhinya secara utuh empat unsur utama dalam teori tersebut, yaitu:

1. Aturan hukum yang jelas, konsisten, dan mudah diakses (*clear and accessible rules*) belum terpenuhi.

Aturan mengenai legalisasi objek kavling siap bangun yang belum memiliki alas hak sah tidak secara eksplisit diatur dalam peraturan pelaksanaan PTSL. Ketentuan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL memang menyebutkan tanah yang bisa didaftarkan adalah tanah yang dikuasai dan dimanfaatkan, namun tidak dijelaskan secara rinci bagaimana

menangani kasus tanah kavling yang diperoleh secara dibawah tangan. Ini menimbulkan interpretasi yang berbeda-beda di tingkat lapangan, dan membuktikan bahwa unsur pertama dari teori Otto belum terpenuhi secara optimal.

2. Pelaksanaan aturan oleh pemerintah secara konsisten (*consistent application by authorities*) belum terpenuhi

Dari kenyataan di lapangan, terlihat bahwa petugas pertanahan atau panitia PTSL tidak memiliki pendekatan yang seragam dalam menangani kavling siap bangun. Ada yang menerima permohonan dengan bukti penguasaan fisik saja, ada pula yang menolaknya karena tidak memenuhi syarat alas hak. Ketidakkonsistenan dalam pelaksanaan kebijakan menunjukkan bahwa pemerintah tidak menerapkan aturan secara konsisten, yang artinya unsur kedua dalam teori Otto juga belum terpenuhi.

3. Kepatuhan masyarakat terhadap hukum (*public compliance*) belum terpenuhi

Sebagian besar masyarakat pemilik kavling siap bangun melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan, tanpa melalui PPAT dan tanpa pendaftaran hak. Mereka juga berharap agar tanah tersebut bisa disertipikatkan melalui PTSL, meskipun tahu bahwa objek tersebut tidak memenuhi syarat administratif. Perilaku ini menunjukkan bahwa masyarakat belum menyesuaikan tindakannya

dengan hukum yang berlaku, yang berarti unsur ketiga dalam teori kepastian hukum Otto belum tercapai.

4. Penegakan hukum yang efektif dan dapat diakses (*effective and independent judicial system*) belum terpenuhi

Terkait objek kavling siap bangun, penyelesaian sengketa atau validasi atas kepemilikan sulit dilakukan melalui jalur peradilan karena lemahnya alat bukti yang dimiliki masyarakat (hanya berupa kwitansi atau surat pernyataan sepihak). Hal ini menimbulkan keraguan terhadap efektivitas lembaga hukum dalam menyelesaikan konflik atas objek-objek yang belum terdaftar. Maka, unsur keempat dalam teori Otto juga belum dapat dikatakan terpenuhi sepenuhnya.

Berdasarkan empat unsur teori Jan Michiel Otto, pelaksanaan PTSL terhadap objek kavling siap bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut belum berhasil mewujudkan kepastian hukum secara utuh. Setiap pilar yang digariskan oleh Otto dari kejelasan aturan, konsistensi implementasi, kepatuhan masyarakat, hingga efektivitas penegakan hukum masih menghadapi kendala baik secara normatif, administratif, maupun teknis. Untuk mencapai kepastian hukum sebagaimana dimaksud Otto, perlu dilakukan reformulasi regulasi yang spesifik terhadap tanah kavling informal, standardisasi teknis dan kebijakan antar-kantor pertanahan, peningkatan edukasi hukum masyarakat, dan peningkatan akses penyelesaian sengketa non-litigasi. Dengan begitu, PTSL tidak hanya menjadi program percepatan pendaftaran tanah, tetapi benar-benar menjadi

sarana untuk mewujudkan hukum yang pasti, adil, dan dapat dilaksanakan dalam praktik.

Berdasarkan perspektif pengaturan normatif, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kebijakan agraria nasional yang dituangkan dalam berbagai regulasi sebagai dasar hukum pelaksanaannya. Salah satu dasar hukum utama adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Regulasi ini menjadi acuan hukum tertinggi dalam pelaksanaan PTSL di seluruh Indonesia, termasuk di Kota Batam.

Objek PTSL sendiri mencakup tanah-tanah yang belum terdaftar, termasuk kavling siap bangun yang banyak terdapat di Kelurahan Sungai Pelunggut. Meskipun dalam regulasi tersebut tidak secara eksplisit disebutkan istilah kavling siap bangun, namun dalam praktik pelaksanaannya, tanah kavling siap bangun termasuk dalam kategori tanah yang belum bersertifikat dan memenuhi syarat sebagai objek PTSL.

Instrumen hukum lain yang berkaitan erat dengan pelaksanaan PTSL adalah Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan ini, disebutkan bahwa pelayanan pendaftaran tanah secara sistematis harus mencakup kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis. Hal ini juga mencakup tanah-tanah kavling yang sudah diperuntukkan untuk pembangunan perumahan tetapi belum memiliki status hukum berupa

sertifikat hak milik. Dalam konteks lokal, Pemerintah Kota Batam sebagai bagian dari Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam memiliki wewenang tersendiri dalam penataan ruang dan pemanfaatan lahan. Oleh karena itu, regulasi terkait pengelolaan lahan oleh BP Batam juga memiliki keterkaitan hukum dengan pelaksanaan PTSL, khususnya bagi tanah kavling siap bangun yang asal usulnya berasal dari pengalokasian lahan oleh BP Batam. Hal ini memerlukan koordinasi hukum yang intensif antara BPN, pemerintah daerah, dan BP Batam agar PTSL dapat dilaksanakan secara sinkron.

Sebagai penegasan hukum, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar utama bahwa setiap bidang tanah harus didaftarkan, termasuk tanah kavling siap bangun. Pendekatan yuridis ini diperkuat oleh asas legalitas dan asas kepastian hukum yang menghendaki agar status hukum atas tanah ditentukan secara sah berdasarkan peraturan yang berlaku. Berdasarkan analisis regulasi, pengaturan PTSL terhadap objek kavling siap bangun juga ditopang oleh ketentuan teknis dalam Peraturan Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor 3/2017 tentang Pedoman Pelaksanaan PTSL. Di dalamnya dijelaskan bahwa subjek maupun objek PTSL harus memenuhi syarat formil dan materil, termasuk penguasaan fisik atas bidang tanah. Dalam kasus kavling siap bangun di Sungai Pelunggut, syarat ini umumnya telah terpenuhi, karena kavling telah dibagi secara teratur dan sebagian besar telah dimanfaatkan oleh masyarakat. Dengan demikian,

pengaturan terhadap objek kavling siap bangun dalam program PTSL secara normatif telah tersedia, namun masih diperlukan harmonisasi dan sinkronisasi antar-regulasi baik di tingkat nasional maupun daerah agar pelaksanaannya tidak mengalami kendala hukum.

Melanjutkan pembahasan sebelumnya, aspek pengaturan PTSL terhadap kavling siap bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan sinkronisasi regulasi di tingkat lokal dan nasional. Di lapangan, berbagai peraturan mengenai pengalokasian lahan, penggunaan tanah, serta pengelolaan aset oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sering kali belum sepenuhnya sinkron dengan sistem PTSL yang dijalankan oleh Kementerian ATR/BPN. Misalnya, dalam pengaturan lokal, Peraturan Kepala BP Batam tentang Tata Cara Pemberian Hak atas Lahan dalam Wilayah Otorita mencantumkan bahwa pemberian lahan kepada masyarakat atau pengembang harus disertai dokumen alokasi lahan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan (SPPL). Namun demikian, dokumen ini belum tentu memenuhi seluruh persyaratan formil dan materil yang ditetapkan dalam program PTSL, terutama dalam hal kejelasan batas fisik bidang tanah dan penguasaan riil oleh subjek hukum. Akibatnya, banyak kavling siap bangun yang belum dapat segera didaftarkan secara sah dalam program PTSL meskipun secara faktual telah dikuasai dan dibangun oleh masyarakat.⁷⁶

⁷⁶ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

Kehadiran regulasi seperti Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah di Seluruh Indonesia juga memberi dukungan normatif bagi percepatan legalisasi tanah, termasuk kavling siap bangun, namun implementasinya memerlukan kerja sama lintas sektor dan pelibatan aktif tokoh masyarakat serta perangkat kelurahan dalam mensosialisasikan substansi hukum kepada warga. Dengan demikian, pelaksanaan PTSL terhadap objek kavling siap bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut membutuhkan pendekatan hukum yang komprehensif dan terpadu antara pusat dan daerah, serta dukungan regulasi yang memperhatikan dinamika sosial-ekonomi lokal.

Pengaturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap objek Kavling Siap Bangun (KSB) di Kelurahan Sungai Pelunggut merepresentasikan implementasi kebijakan agraria nasional yang diarahkan untuk mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat atas penguasaan tanah. Secara normatif, pelaksanaan program ini berpijak pada sejumlah regulasi, terutama Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, yang menjadi dasar hukum utama dalam setiap tahapan penyelenggaraan. Dari segi struktur hukum, pelaksanaan PTSL melibatkan peran aktif Kementerian ATR/BPN, Kantor Pertanahan Kota Batam, dan pemerintah daerah hingga tingkat kelurahan, yang secara teknis bertanggung jawab dalam proses administrasi dan verifikasi lapangan. Dari segi substansi, keberadaan peraturan perundang-undangan, terutama Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, menjadi landasan hukum yang

menjamin keseragaman prosedur dan legalitas pendaftaran. Adapun dari sisi kultur hukum, meskipun masih terdapat keragaman dalam tingkat kesadaran masyarakat, secara umum mulai tampak adanya pergeseran menuju penghargaan terhadap legalitas formal atas kepemilikan tanah. Dengan demikian, pelaksanaan PTSL atas objek kavling siap bangun di wilayah ini telah dijalankan dalam kerangka sistem hukum yang utuh meliputi struktur, substansi, dan kultur hukum guna mendukung tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hukum yang berkelanjutan.

B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi dan Solusinya Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Guna Mendapatkan Kepastian hukum Yang Sah Bagi Pemilik Kavling Siap Bangun Di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftannya.⁷⁷

⁷⁷ Putri Bahagia dan Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang, *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*, Universitas Islam Sultan Agung, hal.634

PTSL sebagai agenda prioritas pemerintah, tidak hanya menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BN) namun juga perlu dukungan dan komitmen dari pemerintah daerah. Kunci sukses keberhasilan program PTSL adalah adanya dukungan dari pemerintah daerah karena objek tanah berada pada wilayah daerah terutama desa/kelurahan, dan masyarakat sebagai pemilik objek tanah tersebut berada. Keaktifan pemerintah daerah dalam suksesnya program ini dapat dilakukan dengan menjembatani antara masyarakat dengan kantor pertanahan sebagai pelaksana utama program PTSL. Pemerintah telah memberikan kemudahan kepada masyarakat terkait dengan biaya PTSL, namun dalam penetapan biaya PTSL pemerintah daerah harus mampu mempertimbangkan berbagai aspek biaya yang timbul dalam program tersebut. Pemerintah pusat telah memberikan beberapa kategori nominal biaya dan jenis penggunaan biaya dengan tujuan penyeragaman biaya pada lapisan pemerintah daerah. Oleh sebab itu, pemerintah daerah perlu mengatur sumber pendanaan terhadap program PTSL yang tidak termasuk dalam anggaran pendapatan belanja negara agar biaya yang ditanggung oleh masyarakat tidak terlalu tinggi.⁷⁸

Kegiatan PTSL ini diadakan dengan tujuan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum atas tanah kepada para pemegang hak atas tanah tersebut, serta untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan

⁷⁸ Ardo Yoga Pradana, Achmad Sulchan, Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Tingkat Kota/Kabupaten, *Sanlar: Sultan Agung Notary Law Review*, Volume 3 No.4, December 2021, hal. 1183

hukum hak atas tanah secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel dan dapat dijadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan untuk mendapatkan modal usaha bagi masyarakat, serta merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria.⁷⁹

Secara keseluruhan, pelaksanaan PTSL terhadap objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut menunjukkan keberhasilan yang cukup signifikan meskipun menghadapi berbagai tantangan atau kendala. Kendala dalam pelaksanaan PTSL terkait objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut antara lain :

1. Kendala Normatif

Secara normatif, regulasi utama yang menjadi rujukan dalam pelaksanaan PTSL adalah Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL. Regulasi ini mengatur prosedur, persyaratan administratif, dan kriteria bidang tanah yang dapat dimasukkan dalam program PTSL, termasuk aspek verifikasi data fisik dan yuridis. Akan tetapi, dalam tataran implementasi di Kelurahan Sungai Pelunggut, ditemukan berbagai kendala yang mencerminkan kesenjangan antara norma hukum dengan kondisi faktual di lapangan. Banyak tanah kavling yang dihuni oleh masyarakat tidak memiliki alas hak yang kuat, dan dalam beberapa kasus, peta bidang hasil pengukuran tidak sinkron dengan dokumen

⁷⁹ Yusnita Rahma, Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran, *Jurnal Moderat*, Volume 5, Nomor 4, hal. 524

spasial kawasan. Salah satu akar masalah normatif adalah belum adanya pengaturan teknis secara detail mengenai status kavling hasil pemecahan yang telah diperjualbelikan secara informal sebelum program PTSL berlangsung. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam penerapan prinsip legalitas terhadap objek tanah yang hendak disertifikasi. Ketika norma tidak menjangkau praktik informal yang umum terjadi dalam penguasaan kavling, maka kepastian hukum menjadi terganggu.⁸⁰

Jan Michiel Otto dalam kerangka teorinya menegaskan bahwa kepastian hukum menuntut adanya norma yang jelas, stabil, dan dapat diterapkan secara konsisten.⁸¹ Ketika norma tersebut bersifat multitafsir atau tidak aplikatif terhadap realitas sosial, maka fungsi hukum sebagai instrumen kepastian menjadi melemah.

2. Kendala Administratif

Salah satu hambatan mendasar dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Sungai Pelunggut adalah lemahnya dokumen pembuktian hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Mayoritas objek Kavling Siap Bangun (KSB) tidak dilengkapi dengan alas hak yang sah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, melainkan hanya berupa surat pernyataan penguasaan fisik (SPORADIK), kuitansi jual beli, surat

⁸⁰ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

⁸¹ Otto, Jan Michiel. 2009, *Law and Governance in Post-Authoritarian Indonesia*. Leiden: Leiden University Press, hal. 38.

hibah yang tidak dilegalisasi, atau bahkan hanya pengakuan lisan dari lingkungan sekitar.⁸²

Hal ini menjadi masalah serius karena ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengharuskan pemohon pendaftaran tanah melalui PTSL untuk menyertakan bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, baik berupa sertifikat maupun surat-surat lainnya yang dapat diverifikasi secara hukum. Dalam konteks KSB, karena banyak tanah yang diperoleh melalui transaksi informal dan belum melalui proses pengalihan hak yang sah, maka validitas dokumen tersebut menjadi diragukan.

Kendala administratif juga muncul ketika terdapat perbedaan antara data fisik dan data yuridis. Contohnya, ukuran tanah dalam kuitansi jual beli seringkali tidak sesuai dengan luas aktual di lapangan. Selain itu, tidak adanya peta bidang atau data yuridis yang terdokumentasi di kelurahan menyebabkan proses verifikasi menjadi lebih kompleks dan berisiko menimbulkan konflik antar warga atau ketidaktepatan data dalam sertifikasi tanah.⁸³

Sebagaimana dikemukakan oleh Budi Harsono, bahwa pembuktian hak atas tanah merupakan aspek krusial dalam proses pendaftaran, dan kekurangan dokumen yang sah akan menimbulkan

⁸² Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

⁸³ *Ibid.*

ketidakpastian hukum dalam sistem pertanahan nasional.⁸⁴ Oleh karena itu, kendala administratif menjadi hambatan utama dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, khususnya dalam konteks objek kavling non-formal seperti KSB.

3. Kendala Teknis

Dari sisi teknis, banyak kavling yang berada di Kelurahan Sungai Pelunggut tidak memiliki batas-batas yang pasti dan jelas. Hal ini terjadi karena pemecahan kavling sering dilakukan secara mandiri oleh pihak pengembang informal atau perseorangan, tanpa melibatkan pengukuran dari petugas resmi pertanahan. Akibatnya, batas fisik kavling tidak dituangkan dalam peta bidang yang sah atau tidak memiliki koordinat geospasial yang dapat diintegrasikan dalam sistem informasi pertanahan nasional. Petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Batam mengalami kesulitan untuk melakukan validasi batas lahan secara akurat karena sering terjadi tumpang tindih antar bidang tanah, pergeseran batas akibat perubahan fisik lingkungan, serta ketidaksesuaian antara dokumen yang dimiliki warga dengan kenyataan di lapangan. Selain itu, seringkali pemilik kavling berdomisili di luar daerah atau bahkan luar negeri, sehingga

⁸⁴ Budi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 416.

proses pengukuran tidak dapat dilakukan karena ketidakhadiran pemilik sebagai pihak yang harus menyetujui batas-batas tersebut.⁸⁵

Praktiknya, pelaksanaan pengukuran lahan oleh petugas BPN membutuhkan kehadiran pemilik tanah, saksi batas, dan surat pernyataan batas yang ditandatangani oleh tetangga berbatasan. Ketidakhadiran salah satu pihak saja dapat menggagalkan proses ini. Persoalan teknis ini diperkuat oleh temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) pada tahun 2020 yang menyatakan bahwa pelaksanaan PTSL secara nasional masih menghadapi kendala teknis berupa keterbatasan data spasial dan minimnya koordinasi dengan instansi daerah dalam hal pengukuran dan penataan batas tanah.⁸⁶

4. Kendala Sosial

Aspek sosial juga turut memengaruhi rendahnya capaian program PTSL terhadap objek Kavling Siap Bangun di Sungai Pelunggut. Sebagian besar warga belum memiliki pemahaman yang cukup mengenai pentingnya legalitas tanah dan manfaat jangka panjang dari sertifikat hak atas tanah. Banyak dari mereka menganggap bahwa selama tanah tidak disengketakan dan penguasaan fisik berlangsung damai, maka sertifikat tidak diperlukan. Paradigma ini tumbuh karena selama bertahun-tahun warga sudah terbiasa dengan sistem informal dan tidak pernah mengalami masalah hukum.

⁸⁵ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

⁸⁶ Laporan Hasil Pemeriksaan BPK RI atas Kinerja Kementerian ATR/BPN dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2019 dan Semester I Tahun 2020, hal. 35

Selain itu, pada tahap awal pelaksanaan PTSL, banyak masyarakat bersikap apatis atau bahkan menolak untuk ikut serta karena takut akan pungutan biaya tersembunyi, meskipun PTSL secara prinsip adalah program tanpa biaya untuk objek tanah tertentu sesuai ketentuan Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri Tahun 2017. Ketidakpercayaan ini diperparah oleh kurangnya informasi resmi yang diterima warga, serta munculnya oknum yang memanfaatkan program ini untuk meminta imbalan jasa secara tidak sah.⁸⁷

Hal ini sesuai dengan temuan dalam studi yang dilakukan oleh Pusat Studi Agraria IPB, yang menyatakan bahwa kurangnya pengetahuan masyarakat tentang sistem pertanahan formal menjadi faktor penghambat utama dalam penyelenggaraan program PTSL, terutama di wilayah perkotaan dan pinggiran dengan kepemilikan informal.⁸⁸ Oleh karena itu, pendekatan sosial berupa edukasi hukum dan pendampingan dari pemerintah dan tokoh masyarakat menjadi langkah strategis yang tidak dapat diabaikan.

Berdasarkan kendala-kendala diatas, berikut adalah uraian solusi terhadap masing-masing kendala (normatif, administratif, teknis, dan sosial) dalam pelaksanaan PTSL untuk objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung, Kota Batam :

⁸⁷ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

⁸⁸ Anas Nasrullah & Rina Mardiana, 2020, Tantangan Program PTSL di Perkotaan: Studi Kasus di Kota Bogor”, *Jurnal Agraria Nusantara*, Vol. 2 No. 1, hal. 18.

2. Solusi atas Kendala Normatif

Untuk mengatasi kendala normatif berupa belum memadainya regulasi teknis mengenai status kavling non-formal yang diperjualbelikan secara informal, diperlukan intervensi kebijakan berupa:

- a. Penyusunan regulasi turunan atau petunjuk teknis yang spesifik terkait pengakuan dan tata cara sertifikasi kavling hasil pemecahan informal, terutama yang telah memenuhi unsur penguasaan lama, tidak bersengketa, dan memiliki pengakuan sosial di lingkungan sekitarnya. Regulasi ini dapat menjadi acuan bagi petugas pertanahan dalam menilai keabsahan kavling meskipun belum memiliki alas hak formal.
- b. Penerapan asas *lex specialis derogat legi generali*, di mana ketentuan teknis PTSL dapat memberikan kelonggaran dalam pengakuan hak berbasis penguasaan fisik, selama prinsip kehati-hatian (*prudence*) dan pengawasan administratif tetap dilakukan. Pendekatan ini sejalan dengan semangat percepatan legalisasi aset tanah bagi masyarakat kelas menengah-bawah.
- c. Penguatan peran penyuluhan hukum di tingkat lokal, sehingga warga dapat memahami bahwa proses legalisasi melalui PTSL bukan sekadar formalitas administratif, tetapi merupakan pemenuhan prinsip legalitas dalam sistem hukum pertanahan.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila norma hukum tidak hanya tersedia dan stabil, tetapi juga dapat dioperasionalkan terhadap praktik sosial yang riil di lapangan, sehingga hukum tidak kehilangan relevansinya sebagai alat rekayasa sosial.⁸⁹

3. Solusi atas Kendala Administratif

Kendala administratif seperti lemahnya dokumen pembuktian hak dapat diselesaikan melalui pendekatan fleksibel dalam pengumpulan dan verifikasi dokumen:

- a. Optimalisasi pembuktian penguasaan fisik secara in rem, dengan memanfaatkan testimonium dari RT/RW, tokoh masyarakat, dan saksi batas sebagai alat pembuktian pelengkap ketika dokumen formal tidak tersedia. Hal ini dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.
- b. Digitalisasi dan integrasi data yuridis dan fisik di tingkat kelurahan, sehingga data yang berkaitan dengan status penguasaan tanah, sejarah jual beli, dan surat keterangan lingkungan dapat terdokumentasi dan diverifikasi secara lebih mudah oleh tim PTSL.
- c. Penerapan sistem pendaftaran berbasis pengakuan masyarakat (*community-based land registration*) untuk kasus-kasus kavling

⁸⁹ Jan Michiel Otto, 2005, *Law in Action: An Overview of Legal Cultures*, Leiden University Press, hal. 23.

informal, seperti yang telah berhasil dilakukan di beberapa daerah melalui pilot project PTSL.

Sebagaimana ditegaskan oleh Budi Harsono, salah satu kunci dalam sistem pendaftaran tanah adalah kecermatan dalam membuktikan penguasaan atau kepemilikan tanah, dan hal ini tidak semata-mata bergantung pada dokumen, tetapi juga pada pengakuan sosial yang terstruktur.⁹⁰

4. Solusi atas Kendala Teknis

Untuk mengatasi persoalan teknis yang mencakup batas tidak jelas, pemilik tidak hadir, dan ketidaksesuaian data, solusi yang dapat diterapkan antara lain:

- a. Pemetaan partisipatif (*participatory mapping*) dengan melibatkan masyarakat lokal, pemilik kavling, saksi batas, serta tokoh RT/RW. Dengan metode ini, warga turut serta menegaskan batas dan lokasi bidang tanah berdasarkan musyawarah bersama, yang kemudian ditindaklanjuti oleh pengukuran dari petugas resmi.
- b. Penggunaan teknologi geospasial berbasis drone dan GPS RTK (*Real Time Kinematic*) agar pengukuran dapat dilakukan secara efisien dan akurat meskipun tanpa kehadiran pemilik. Data pengukuran ini dapat menjadi bahan validasi awal yang

⁹⁰ Budi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 489.

kemudian diverifikasi ulang dengan dokumen atau pernyataan warga.

- c. Koordinasi terpadu lintas sektor antara Kantor Pertanahan, Dinas Tata Ruang, Kelurahan, dan instansi pengelola kavling lama (misalnya pengembang lama atau tokoh adat/lokal), untuk menyelaraskan data spasial dan menyusun peta induk kawasan KSB sebagai referensi hukum dalam program PTSL.

Temuan BPK tahun 2020 juga menekankan bahwa untuk mengatasi kendala teknis diperlukan penguatan kelembagaan pengukuran dan digitalisasi sistem informasi pertanahan yang berbasis wilayah, bukan semata proyek skala nasional.⁹¹

5. Solusi atas Kendala Sosial

Permasalahan sosial seperti rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya legalitas tanah dapat diatasi dengan beberapa pendekatan sosial-komunikatif, antara lain:

- a. Edukasi hukum dan sosialisasi langsung kepada masyarakat mengenai manfaat sertifikasi tanah, seperti jaminan kepastian hukum, nilai ekonomi yang meningkat, serta perlindungan terhadap konflik agraria.
- b. Pemberdayaan tokoh masyarakat, RT/RW, dan lembaga kemasyarakatan sebagai agen perubahan yang menjembatani komunikasi antara petugas PTSL dan warga, khususnya untuk

⁹¹ Laporan Hasil Pemeriksaan BPK RI atas Program PTSL Tahun 2020, Ikhtisar Pemeriksaan Semester II, 2021, hal. 72–74.

membangun kembali kepercayaan publik terhadap program pemerintah.

- c. Mekanisme pengawasan dan pengaduan publik (whistleblower mechanism) yang jelas dan mudah diakses untuk mencegah pungutan liar. Hal ini penting untuk menghilangkan stigma negatif yang sering melekat pada pelaksanaan program pemerintah.

Seperti yang ditemukan dalam riset Pusat Studi Agraria IPB, keberhasilan program sertifikasi tanah sangat dipengaruhi oleh tingkat literasi hukum masyarakat serta kredibilitas proses pelaksanaannya di mata publik.⁹² Oleh karena itu, aspek kepercayaan sosial menjadi variabel penting dalam pendekatan implementatif PTSL.

Teori sistem hukum dari Lawrence M. Friedman menjelaskan bahwa sebuah sistem hukum tersusun atas tiga komponen utama, yaitu struktur, substansi, dan kultur hukum. Komponen struktur mengacu pada lembaga dan aparat penegak hukum yang terlibat dalam pelaksanaan dan penerapan hukum. Dalam konteks penelitian ini, struktur hukum dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap objek Kavling Siap Bangun (KSB) di Kelurahan Sungai Pelunggut mencakup Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Kantor Pertanahan Kota Batam, Pemerintah Kota Batam, serta perangkat kelurahan dan kecamatan setempat.

⁹² Pusat Studi Agraria IPB, 2021, Evaluasi Sosial Program PTSL: Studi Kasus di Wilayah Perkotaan”, *Jurnal Agraria* Vol. 15 No. 2, hal. 102–104.

1. Struktur Hukum

Struktur yang paling dominan berperan dalam pelaksanaan PTSL adalah Kantor Pertanahan Kota Batam. Lembaga ini merupakan unit pelaksana teknis Kementerian ATR/BPN yang memiliki kewenangan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, termasuk program PTSL. Kantor Pertanahan Kota Batam bertanggung jawab menyusun rencana kegiatan PTSL setiap tahunnya, melakukan identifikasi terhadap objek tanah yang akan didaftarkan, menyelenggarakan kegiatan pengukuran dan pemetaan, serta memproses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Terkait objek kavling siap bangun, lembaga pertanahan memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap kavling yang diajukan untuk didaftarkan telah memenuhi persyaratan administratif dan teknis sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁹³

Peran struktur hukum tidak hanya terbatas pada kantor Pertanahan Kota Batam, akan tetapi juga mencakup perangkat daerah setempat seperti Lurah dan Camat, yang memiliki peran penting dalam membantu proses administrasi masyarakat, khususnya dalam hal penerbitan surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan penguasaan fisik, dan surat keterangan tidak dalam sengketa.⁹⁴

Perangkat kelurahan juga sering menjadi penghubung antara

⁹³ Ahmad Redi, 2017, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 62-64.

⁹⁴ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

masyarakat pemohon dengan petugas Kantor Pertanahan dalam penyampaian informasi dan pemberkasan dokumen. Namun demikian, struktur ini menghadapi tantangan dalam hal keterbatasan sumber daya manusia dan kurangnya pelatihan teknis terkait pertanahan.

Selanjutnya, Pemerintah Kota Batam sebagai pemilik otoritas tata ruang juga menjadi bagian dari struktur yang mendukung keberhasilan PTSL. Pemerintah kota perlu memberikan informasi zonasi dan peruntukan ruang agar Kantor Pertanahan dapat menilai kelayakan objek kavling untuk didaftarkan. Dalam banyak kasus, tidak semua kavling siap bangun telah berada dalam zonasi yang sesuai, misalnya jika terdapat kavling yang berada pada kawasan hijau atau jalur infrastruktur umum. Hal ini memerlukan koordinasi intensif antara Kantor Pertanahan dan Dinas Penataan Ruang Kota agar tidak terjadi tumpang tindih kepentingan.⁹⁵

Struktur hukum juga melibatkan aparaturnya penegak hukum seperti pengadilan negeri, jika terjadi konflik atau sengketa tanah yang tidak dapat diselesaikan di tingkat administratif. Terkait PTSL, tanah yang bersengketa tidak dapat didaftarkan sebelum status hukumnya diselesaikan. Maka, lembaga yudisial turut berperan menjaga integritas dan legalitas objek tanah yang masuk dalam program PTSL. Fungsi pengawasan internal juga dijalankan oleh Inspektorat dan

⁹⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Ed. Rev), Mandar Maju, Medan, hal. 204.

Ombudsman untuk menghindari terjadinya penyimpangan prosedural dan administratif dalam proses pendaftaran tanah.⁹⁶

Berdasarkan perspektif struktur hukum menurut Friedman, keberhasilan pelaksanaan PTSL pada objek kavling siap bangun tidak hanya ditentukan oleh kehadiran lembaga formal, tetapi juga oleh sinergi antar-lembaga dan efektivitas fungsi pelayanan publik. Jika struktur hukum tidak berjalan secara efektif, maka meskipun substansi hukumnya memadai, pelaksanaan PTSL tetap tidak akan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.⁹⁷ Pelibatan masyarakat juga harus diperkuat untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas. Peran serta masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan PTSL menjadi bagian penting dari struktur hukum yang ideal, sebagaimana ditekankan oleh Friedman bahwa struktur hukum bukan hanya tentang lembaga formal, tetapi juga mencakup jaringan sosial yang bekerja di dalam sistem hukum itu sendiri.⁹⁸

2. Substansi Hukum

Komponen substansi dalam teori sistem hukum Lawrence M. Friedman merujuk pada norma-norma, peraturan, dan kebijakan yang menjadi isi dari sistem hukum. Terkait PTSL terhadap objek kavling siap bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, substansi hukum menjadi

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

⁹⁷ Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, hal. 15-17.

⁹⁸ Susi Dwi Harijanti, 2019, Meneropong Sistem Hukum Melalui Pendekatan Sosio-Legal, *Jurnal Hukum IUS*, Vol. 7, No. 2, hal. 310.

penentu dalam menetapkan apakah suatu objek tanah layak dan sah untuk didaftarkan secara sistematis.

Substansi hukum utama yang mengatur pelaksanaan PTSL adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL, yang kemudian diperkuat oleh regulasi teknis lainnya seperti Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Operasional Prosedur Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹⁹ Dalam peraturan tersebut, kavling siap bangun sebenarnya tidak disebutkan secara eksplisit sebagai kategori tersendiri, namun termasuk dalam tanah-tanah yang memenuhi syarat secara fisik dan yuridis untuk dilakukan pendaftaran. Dalam praktiknya, seperti dijelaskan oleh Bapak Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, kavling siap bangun merupakan objek tanah hasil pematangan lahan yang telah diperuntukkan untuk pembangunan rumah atau bangunan lain. Namun, berdasarkan hasil temuan lapangan, terdapat perbedaan dalam implementasi substansi hukum terkait kavling siap bangun. Misalnya, beberapa kavling belum memiliki kejelasan asal usul kepemilikan karena transaksi dilakukan secara di bawah tangan. Hal ini menjadi kendala karena secara normatif, pendaftaran tanah dalam PTSL hanya dapat dilakukan

⁹⁹ Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

apabila pemohon dapat membuktikan penguasaan atau kepemilikan atas bidang tanah tersebut.¹⁰⁰

Di sisi lain, peraturan yang berlaku juga menyebutkan bahwa bukti penguasaan dapat berupa surat pernyataan penguasaan fisik dan riwayat tanah yang diketahui oleh lurah dan camat.¹⁰¹ Ini menjadi solusi praktis dalam mengakomodasi kavling yang belum memiliki sertifikat namun telah dikuasai secara fisik dalam waktu lama oleh masyarakat. Namun, kebijakan ini kadang disalahgunakan dengan pemalsuan surat pernyataan atau penerbitan ganda atas kavling yang sama. Dengan demikian, substansi hukum PTSL yang berlaku sebenarnya telah cukup fleksibel dan adaptif terhadap karakteristik objek kavling siap bangun. Akan tetapi, ketidakseragaman implementasi dan lemahnya verifikasi lapangan dapat mengurangi efektivitas substansi hukum dalam mewujudkan kepastian hukum. Friedman menyatakan bahwa substansi hukum yang baik adalah yang mampu merepresentasikan nilai-nilai keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat.¹⁰² Terkait hal ini, substansi hukum PTSL harus terus dievaluasi dan disesuaikan dengan kondisi sosial dan tata ruang daerah, terutama daerah urban seperti Batam yang berkembang pesat.

3. Kultur Hukum

¹⁰⁰ Wawancara dengan Yudo Prio Sasmito, Pegawai Kantor Pertanahan Kota Batam, 16 Mei 2025.

¹⁰¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Ed. Rev), Mandar Maju, Medan, hal. 137-139.

¹⁰² Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, hal. 34-35.

Komponen kultur hukum dalam teori Lawrence M. Friedman merujuk pada nilai-nilai sosial, kebiasaan, sikap, dan perilaku masyarakat terhadap hukum. Kultur hukum menentukan bagaimana masyarakat menerima, memahami, dan merespons penerapan hukum dalam kehidupan sehari-hari. Dalam konteks pelaksanaan PTSL terhadap kavling siap bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut, komponen kultur hukum berperan penting dalam menentukan efektivitas implementasi program ini di lapangan.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara dengan sejumlah warga dan pejabat setempat, terlihat bahwa kesadaran hukum masyarakat masih sangat beragam. Sebagian masyarakat memahami pentingnya legalitas tanah dan memiliki keinginan kuat untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, namun ada pula sebagian warga yang menganggap proses sertifikasi sebagai sesuatu yang rumit, memakan waktu, atau tidak terlalu mendesak.¹⁰³ Ibu Sri Wahyuni, seorang warga pemilik kavling di Sungai Pelunggut, menyatakan bahwa ia telah menguasai tanah tersebut selama lebih dari 10 tahun, namun baru mengajukan sertifikasi pada tahun 2024 karena sebelumnya tidak merasa perlu. Menurutnya, selama tidak ada sengketa atau kebutuhan untuk menjual atau mengagunkan ke Bank, kepemilikan secara fisik sudah dianggap cukup.¹⁰⁴ Pandangan seperti

¹⁰³ Observasi lapangan dan wawancara informal dengan warga Kelurahan Sungai Pelunggut, 23 Juli 2025.

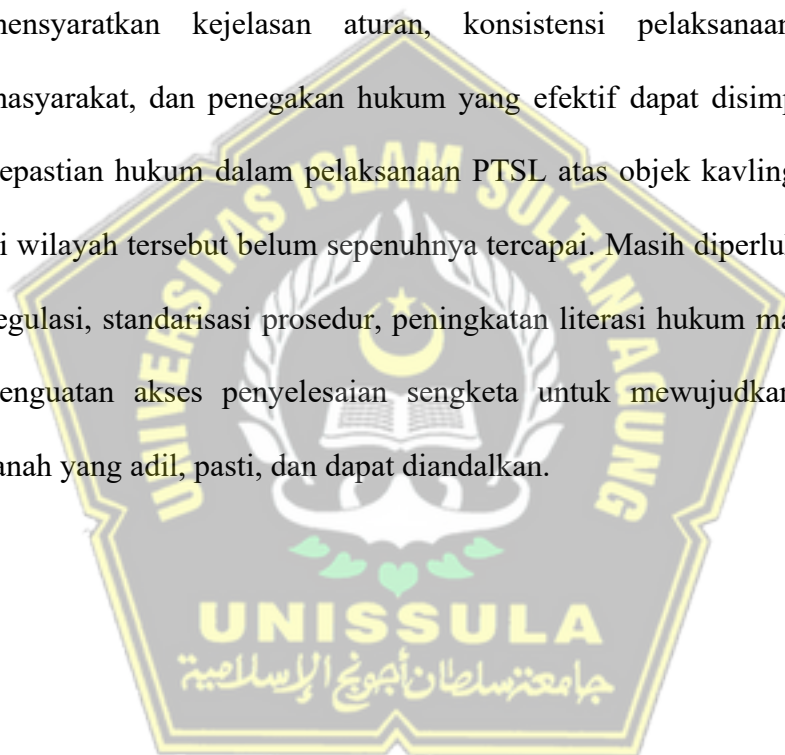
¹⁰⁴ Wawancara dengan Ibu Sri Wahyuni, warga Kelurahan Sungai Pelunggut, 23 Mei 2025.

ini menunjukkan adanya kesenjangan antara nilai hukum formal dan persepsi masyarakat terhadap urgensi pendaftaran tanah. Selain itu, masih ditemukan praktik-praktik informal dalam proses penguasaan dan pengalihan tanah kavling. Transaksi tanpa akta notaris atau bukti tertulis yang sah masih menjadi kebiasaan, terutama antar warga yang saling mengenal. Hal ini memperlihatkan bahwa kultur hukum masyarakat cenderung pragmatis dan berbasis pada kepercayaan, bukan pada norma hukum tertulis.

Realitas sosial tersebut mencerminkan pentingnya penguatan dimensi kultural dalam sistem hukum, khususnya dalam mendukung keberhasilan implementasi program PTSL. Ketidaksesuaian antara kebiasaan masyarakat dengan norma hukum formal menuntut adanya pendekatan yang tidak hanya bersifat legalistik, tetapi juga edukatif dan partisipatif. Oleh karena itu, efektivitas pengaturan normatif PTSL harus disertai dengan strategi yang mampu menjembatani kesenjangan antara hukum yang berlaku dan kultur hukum masyarakat setempat, agar program legalisasi tanah seperti PTSL dapat berjalan optimal dan berkelanjutan.

Berdasarkan uraian diatas maka, pelaksanaan PTSL terhadap objek Kavling Siap Bangun (KSB) di Kelurahan Sungai Pelunggut menunjukkan bahwa program ini masih menghadapi berbagai hambatan baik secara normatif, administratif, teknis, maupun sosial. Kendala normatif terkait dengan belum jelasnya aturan teknis legalisasi kavling informal; kendala

administratif muncul akibat lemahnya dokumen pembuktian hak; kendala teknis disebabkan oleh ketidakjelasan batas tanah dan kesulitan pengukuran; sementara kendala sosial berupa rendahnya pemahaman dan partisipasi masyarakat. Upaya solusi telah dilakukan melalui pendekatan kebijakan, penyuluhan, teknologi, serta kolaborasi antar-stakeholder. Namun, berdasarkan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, yang mensyaratkan kejelasan aturan, konsistensi pelaksanaan, kepatuhan masyarakat, dan penegakan hukum yang efektif dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dalam pelaksanaan PTSL atas objek kavling siap bangun di wilayah tersebut belum sepenuhnya tercapai. Masih diperlukan perbaikan regulasi, standarisasi prosedur, peningkatan literasi hukum masyarakat, dan penguatan akses penyelesaian sengketa untuk mewujudkan pendaftaran tanah yang adil, pasti, dan dapat diandalkan.



C. Contoh Akta Jual Beli

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

ROMASNI BUTARBUTAR, S.H., M.Kn.

DAERAH KERJA KOTA BATAM

SK. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 415/KEP-400.20.3/XI/2024, Tanggal 02 November 2024

Komplek Pertokoan ABC Blok A No. 6, Kibing, Batu Aji, Kota Batam

Telp : (0778)-361994, Email : romasnibutarbutar@gmail.com

AKTA JUAL BELI

No : 52 / 2025

Lembar Pertama

-Pada hari ini, Jumat, tanggal 08-08-2025 (delapan Agustus dua ribu dua puluh lima).-----

-Hadir dihadapan saya, **ROMASNI BUTARBUTAR, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tanggal 02 November 2024, Nomor : 415/Kep-400.20.3/XI/2024, diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan Daerah Kerja Kota Batam dan berkantor di Komplek Pertokoan ABC Blok A No. 6, Kelurahan Kibing, Kecamatan Batu Aji, Kota Batam, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

-1. Nyonya **LARASANTI**, lahir di Medan, pada tanggal 23-10-1985 (dua puluh tiga Oktober seribu sembilan ratus delapan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Batam, Kavling Bukit Kamboja Blok

O No. 2, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung.-----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :-----

-217111231085000;-----

-yang berlaku seumur hidup.-----

-Penghadap dalam hal ini menurut keterangannya telah -----

mendapat persetujuan dari suaminya yaitu bapak **NOFRISA**

FARLIADI, lahir di Balai Gurah, pada tanggal **09-11-1976**

(sembilan November tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh

enam), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta

bertempat tinggal sama dengan isterinya tersebut.-----

-Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : -----

-2171120911760002;-----

-yang berlaku seumur hidup.-----

-Berdasarkan **KUTIPAN AKTA NIKAH**, yang dikeluarkan oleh

Kantor Urusan Agama, Kecamatan Sagulung, Kota Batam,-----

Provinsi Kepulauan Riau, dibawah Nomor :-----

485/13/XII/2002, tanggal **15-12-2002** (lima belas Desember

tahun dua ribu dua). -----

-Ikut hadir dihadapan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saksi-saksi yang sama dan ikut pula menandatangani akta ini.

-Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut :-----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

-2. Tuan **ANDI MATALATA**, lahir di Kabupaten Semarang, pada

tanggal **07-04-1979** (tujuh April seribu sembilan ratus tujuh

puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan-----

Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Batam, Kavling Bukit

Melati Blok S No. 10, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001,

Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan Sagulung,-----

-Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :-----

-**3322180704799001**;-----

-yang berlaku seumur hidup.-----

-Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut :-----

----- **PIHAK KEDUA** -----

-Para Penghadap dikenal oleh saya, PPAT dari identitasnya.----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama. -----

- Hak Guna Bangunan Nomor : **10017/Sungai Pelunggut**, atas sebidang Tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal **21 September 2018**, Nomor : **08975/Sungai Pelunggut/2018**, seluas **80 M²** (delapan puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah **(NIB) : 32.02.13.06.18331** dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan **(SPPTPBB) : 21.71.012.004.034-0056.0**.-----

Terletak di :-----

-Provinsi : **Kepulauan Riau**; -----

-Kota : **B a t a m**; -----

-Kecamatan : **Sagulung**; -----

-Desa/Kelurahan : **Sungai Pelunggut**; -----

-Letak Tanah : **Kav. Bukit Melati Blok F2 No. 107**.-----

Jual beli ini meliputi pula : -----

1 (satu) unit Bangunan Rumah tinggal berikut turutan-----
turutannya tidak ada yang dikecualikan. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut--
“ **Obyek Jual Beli** ”. -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual Beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 150.000.000**,-----
(seratus lima puluh juta Rupiah). -----

b.Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua, untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah(kwitansi).-----

c.Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :---

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas--- tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak--- terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat-- dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yangberupa apapun.-----

----- **Pasal 3** -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari--- Badan Pengusahaan Kawasan, Perdagangan Bebas dan----- Pelabuhan Bebas Batam Nomor : 11148/IPH/7/2025----- tanggal 25 Juli 2025. -----

----- **Pasal 4** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum ----- penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataan tanggal hari ini.-----

----- **Pasal 5** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan

Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

----- **Pasal 6** -----

-Para pihak menjamin kebenaran identitas masing-masing yang diberikan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diuraikan dalam akta ini, serta menjamin bahwa surat-surat identitas para pihak tersebut dan surat tanda bukti hak atas tanah adalah satu-satunya yang sah, tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuatkan duplikatnya oleh instansi yang berwenang. -----

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, para pihak dengan ini menyatakan membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari segala tuntutan/gugatan berupa apapun juga mengenai hal-hal tersebut di atas.-----

-Jika di kemudian hari hal tersebut ternyata tidak benar yang--- menimbulkan akibat hukum, maka hal tersebut sepenuhnya---- menjadi tanggung jawab Pihak pertama dan membebaskan---- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para saksi dan Badan----- Pertanahan Nasional (BPN) dari segala tuntutan hukum, baik----- Pidana, Perdata maupun Pengadilan Tata Usaha Negara.-----

----- **Pasal 7** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada **Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Batam.**-----

----- **Pasal 8** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh **Pihak Pembeli.**-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

- 1. Nyonya **SRI RAHAYU**, lahir di Medan, pada tanggal-----
 21-07-1972 (dua puluh satu Juli tahun seribu sembilan ratus
 tujuh puluh dua), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan
 Karyawan Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kota Batam,
 Komplek perumahan Pluto Blok I No. 15, Rukun Tetangga 002,
 Rukun Warga 011, Kelurahan Sagulung Kota, Kecamatan
 Sagulung.-----
 -Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :-----
-2171112107720002;-----
 -yang berlaku seumur hidup.-----
- 2. Nyonya **DEWI SUSANTI**, lahir di Solo, pada tanggal-----
 07-04-1986 (tujuh April tahun seribu sembilan ratus delapan
 puluh enam), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan
 Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kota Batam, Kavling Bukit
 Flamboyan Blok N No. 112, Rukun Tetangga 002, Rukun
 Warga 011, Kelurahan Sungai Pelunggut, Kecamatan
 Sagulung.-----
 -Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :-----
-21711107048600001;-----
 -yang berlaku seumur hidup.-----
 -Kedua-duanya pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah.-
- Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka
 sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh-----
 Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini-----
 ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua para
 saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu)
 rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu)
 rangkap lembar kedua disampaikan kepada **Kepala Kantor
 Pertanahan Kota Batam**, untuk keperluan pendaftaran peralihan
 hak akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

(L A R A S A N T I)

(ANDI MATALATA)

Saksi

Saksi

(SRI RAHAYU)

(DEWI SUSANTI)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(ROMASNI BUTARBUTAR, S.H., M.Kn.)



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, kesimpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Pelaksanaan PTSL terkait objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut merepresentasikan implementasi kebijakan agraria nasional yang diarahkan untuk mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat atas penguasaan tanah. Secara normatif, pelaksanaan program ini berpijak pada sejumlah regulasi, terutama Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, yang menjadi dasar hukum utama dalam setiap tahapan penyelenggaraan. Dari segi struktur hukum, pelaksanaan PTSL melibatkan peran aktif Kementerian ATR/BPN, Kantor Pertanahan Kota Batam, dan pemerintah daerah hingga tingkat kelurahan, yang secara teknis bertanggung jawab dalam proses administrasi dan verifikasi lapangan. Namun, berdasarkan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto yang mensyaratkan kejelasan aturan, konsistensi pelaksanaan, kepatuhan masyarakat, dan penegakan hukum yang efektif dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dalam pelaksanaan PTSL atas objek kavling siap bangun di wilayah tersebut belum sepenuhnya tercapai. Masih diperlukan perbaikan regulasi, standardisasi prosedur, peningkatan literasi hukum masyarakat, dan penguatan akses

penyelesaian sengketa untuk mewujudkan pendaftaran tanah yang adil, pasti, dan dapat diandalkan.

2. Pelaksanaan PTSL terkait objek Kavling Siap Bangun di Kelurahan Sungai Pelunggut masih menghadapi berbagai kendala baik secara normatif, administratif, teknis, maupun sosial. Kendala normatif terkait dengan belum jelasnya aturan teknis legalisasi kavling informal; kendala administratif muncul akibat lemahnya dokumen pembuktian hak, kendala teknis disebabkan oleh ketidakjelasan batas tanah dan kesulitan pengukuran; sementara kendala sosial berupa rendahnya pemahaman dan partisipasi masyarakat. Upaya solusi telah dilakukan melalui pendekatan kebijakan, penyuluhan, teknologi, serta kolaborasi antar-stakeholder. Dari segi substansi, keberadaan peraturan perundang-undangan, terutama Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, menjadi landasan hukum yang menjamin keseragaman prosedur dan legalitas pendaftaran. Adapun dari sisi kultur hukum, meskipun masih terdapat keragaman dalam tingkat kesadaran masyarakat, secara umum mulai tampak adanya pergeseran menuju penghargaan terhadap legalitas formal atas kepemilikan tanah. Dengan demikian, pelaksanaan PTSL atas objek kavling siap bangun di wilayah ini telah dijalankan dalam kerangka sistem hukum yang utuh meliputi struktur, substansi, dan kultur hukum guna mendukung tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hukum yang berkelanjutan.

B. Saran

1. Kepada Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) diharapkan Kantor Pertanahan Kota Batam dapat lebih proaktif dalam memperjelas kebijakan dan regulasi terkait legalitas kavling siap bangun yang berkembang secara informal namun telah dikuasai masyarakat secara fisik dan terus-menerus. Perlu adanya regulasi teknis atau pedoman operasional yang secara khusus mengakomodasi karakteristik tanah kavling non-sertifikat agar tidak terhambat dalam proses PTSL. Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Batam perlu meningkatkan koordinasi dengan pemerintah daerah, kelurahan, dan RT/RW, untuk menyamakan persepsi dan mempercepat proses validasi data yuridis dan fisik tanah.
2. Kepada Masyarakat sebagai subjek penerima manfaat PTSL hendaknya lebih aktif dan kooperatif dalam mengikuti proses pendaftaran, terutama dalam menyiapkan dokumen-dokumen pembuktian kepemilikan yang sah dan menghadiri proses pengukuran serta verifikasi. Kesadaran hukum masyarakat perlu terus ditingkatkan melalui penyuluhan dan pendampingan agar tidak hanya memahami manfaat sertifikasi tanah, tetapi juga tanggung jawab hukum yang menyertainya, termasuk pentingnya menghindari tumpang tindih kepemilikan dan konflik pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali. (2002). *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Jakarta: Kencana.
- Ahmad Chomzah, Ali. (2003). *Hukum Pertanahan: Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Ahmad Redi. (2017). *Hukum Penataan Ruang*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ahmad Redi. (2017). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashshofa, Burhan. (1996). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Effendi Perangin. (1994). *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Fajar, Mukti & Achmad, Yulianto. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harijanti, Susi Dwi. (2019). *Meneropong Sistem Hukum Melalui Pendekatan Sosio-Legal*.
- Hadikusuma, Hilman. (1995). *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.
- Kartasapoetra, G. (1992). *Masalah Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Bineka Cipta.
- Lev, Daniel S. (2000). *Hukum dan Politik di Indonesia: Kesenambungan dan Perubahan*. Jakarta: LP3ES.
- Lubis, Mhd. Yamin & Lubis, Abd. Rahim. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*. Medan: Mandar Maju.
- Mertokusumo, Soedikno. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- Otto, Jan Michiel. (2009). *Rule of Law Promotion, Globalization, and Local Legal Culture*. Leiden: Leiden University Press.

- Parlindungan, A.P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Salman, Otje & Susanti, Anton F. (2008). *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*. Jakarta: Rafika Aditama Pers.
- Salman, Otje. (2010). *Rekonseptualisasi Hukum Dalam Konteks Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Shidarta. (2006). *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT Revika Aditama.
- Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2011). *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabet.
- Sumarja, FX. (2007). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Lampung: Universitas Lampung.
- Wahid, Muchtar. (2008). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika.
- Zamaludin Ali. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal dan Penelitian

- Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, 2018, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4.
- Ardani, Mira Novana. 2019. “Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.” *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6, Edisi I, Juni.
- Fernandez Anna Maria. 2014” Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi di Kabupaten Flores Timur)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang.
- Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomer.1.

- Hadiyati, Nur. 2019. "Memahami Problematika Hak Pengelolaan Tanah Kota Batam dalam Rangka Penetapan Batam Sebagai Kawasan Ekonomi Khusus." *Jurnal Yurispruden*, Vol. 2, No. 1.
- Halimi, Iwan. 2020. "Masalah Yuridis dalam Praktik Penjualan Kavling Siap Bangun." *Jurnal Hukum Kenotariatan dan Pertanahan*, Vol. 3, No. 2..
- Maulida Soraya Ulfah, Denny Suwondo, 2019, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak, *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*, Unissula Semarang.
- Novana Ardani Mira, 2019."Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum". *Jurnal Universitas Diponegoro*, Volume 6, Edisi I.
- Pradana, Ardo Yoga & Sulchan, Achmad. 2021. "Implementasi Penetapan Biaya PTSL pada Tingkat Kota/Kabupaten." *Sanlar: Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 3, No. 4, Desember.
- Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, 2020, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Semarang, *Prosiding, Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4*.
- Rachma Yusnita. 2019, "Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran." *jurnal Moderat*, Volume 5 Nomor 4, Universitas Galuh.
- Rahma, Yusnita. 2021. "Pelayanan PTSL oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran." *Jurnal Moderat*, Vol. 5, No. 4.
- Sasmito, Yudo Prio; Lestari, Linayati & Effendi, Winda Roselina. 2019. "Analisis Pelaksanaan Program PTSL Pada Kantor Pertanahan Kota Batam Tahun 2017–2019." *Trias Politika*, Vol. 6, No. 1.
- Sendow Arie V, 2013 "Masalah Pemberian Hak Pengelolaan Atas Tanah Negara di Kabupaten Minahasa", *Jurnal Hukum UNSRT*, XXI.
- Setiawan, Deny. 2021. "Kavling Siap Bangun dalam Perspektif Hukum Pertanahan dan Tata Ruang." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 51, No. 3.
- Sopianto, Eko. 2006. "Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan Korupsi di Indonesia." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 13, No. 31.
- Wahyuni. 2017. "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap dan Alternatif Penyelesaiannya." *Conference Paper*, STPN.

Zulfa, Eva Achjani. 2016. "Peran Tata Ruang dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemanfaatan Tanah." *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 5, No. 1.

C. Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

Petunjuk Teknis Nomor 1/Juknis-100.HK.02.01/I/2022 Tahun 2022 Tentang PTSL.

Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

D. Internet

<https://www.hukumonline.com/>

<https://www.hukumproperty.com/pertanahan/ajudikasi-pendaftaran-tanah>

<https://bpbatam.go.id/pages/read/413-geografis>

<https://media.neliti.com/media/publications/57796-ID-analisis-konsep-keadilan-kepastian-hukum>

https://www.academia.edu/11566512/Status_dan_Pengaturan_Tanah_di_Batam_Berdasarkan_Politik_Hukum_Pertanahan

<https://ejournal2undip.ac.id/index.php/dph/article/download/1936/1268>

<https://kepri.antaranews.com/berita/34781/apa-itu-uwto>.

