SKRIPSI

TINJAUAN HUKUM TERHADAP TAHAPAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada

Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

OLEH:

MELI RAMA DANI

NPM: 2174201039

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA

2025

SKRIPSI

TINJAUAN HUKUM TERHADAP TAHAPAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada

Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

OLEH:

MELI RAMA DANI

NPM: 2174201039

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA

2025

UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI

KOSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI

Pada hari ini Senin Tanggal, 2 Pebruari 2026 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 15 Bulan September Tahun 2025 Nomor: 21.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2025 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr, H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H..	KETUA	1.
2.	HJ. RUSTIANA, S.H.,M.H	SEKRETARIS	2.
3.	H. NAINURI SUHADI, S.H,.M.Hum	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Meli Rama Dani
NPM : 21. 111007.74201.039
JUDUL SKRIPSI : Tinjauan Hukum Terhadap Mekanisme Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Samarinda

Hasil yang dicapai : ~~LULUS/ TIDAK LULUS~~
Dengan Predikat :
A. Dengan Pujian
(B+) Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda , 2 Pebruari 2026

Mahasiswa Peserta Ujian

Meli Rama Dani
NPM: 21. 111007.74201.039

Ketua Tim Penguji

Dr, H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H.
NIDN : 1105087302

Dipindai dengan CamScanner

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Meli Rama Dani

NPM : 2174201039

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan Judul: Tinjauan Hukum Terhadap Tahapan Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Samarinda adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik Sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Tugas akhir penulisan hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

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

Samarinda, 06 Oktober 2025

Yang Menyatakan

Meli Rama Dani

2174201039

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama	:	Meli Rama Dani
NPM	:	2174201039
Fakultas	:	Hukum
Program Studi	:	Hukum
Judul Skripsi	:	Tinjauan Hukum Terhadap Tahapan Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda.

Menyetujui,

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H.	**Hj. Rustiana, S.H.,M.H.**
NIDN. 1105087302	**NIDN. 11071077**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H.
NIDN. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama	:	Meli Rama Dani
NPM	:	2174201039
Fakultas	:	Hukum
Program Studi	:	Hukum
Judul Skripsi	:	Tinjauan Hukum Terhadap Tahapan Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda.

Menyetujui,

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H.	**Hj. Rustiana, S.H.,M.H.**
NIDN. 1105087302	**NIDN. 11071077**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H.
NIDN. 2007.073.103

MOTTO DAN UNGKAPAN PRIBADI

Ungkapan Pribadi:
ketika saya memutuskan
untuk melanjutkan pendidikan dan mengejar mimpi
mencium tangan ayah ibu, dan keluarga,
di situ saya sadar, bahwa
saya bukan hanya memperjuangkan mimpi saya,
tetapi juga memperjuangkan harapan mereka.

Motto:
"Di saat aku hampir menyerah,
Allah menguatkanku dengan cara yang paling lembut:
dengan membuatku tetap bertahan
ketika aku merasa sudah tidak sanggup."
'Innallaha ma'ash shabirin.' (QS. Al-Anfal: 46)

ABSTRAK

Nama : Meli Rama Dani

NPM : 2174201039

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Tahapan Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda.

Dosen Pembimbing : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H.

2. Hj. Rustiana, S.H.,M.H

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak terhadap seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tahapan penerbitan sertifikat tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda berdasarkan ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. PTSL merupakan program strategis nasional yang bertujuan mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan melalui pendataan fisik dan yuridis secara menyeluruh. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan PTSL di Kota Samarinda pada prinsipnya telah sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, terutama dalam tahapan pengumpulan data fisik, penelitian data yuridis, penegasan hak, serta penerbitan sertifikat. Namun demikian, terdapat kendala substantif yang menghambat efektivitas program, yaitu kesulitan pembuktian penguasaan fisik serta ketiadaan alas hak yang sah sebagai dasar legitimasi kepemilikan. Kendala tersebut berdampak pada terhambatnya proses ajudikasi dan perlambatan penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sosialisasi, pendampingan administratif, serta optimalisasi peran pemerintah daerah sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum negara dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat pemegang hak atas tanah.

Kata Kunci: Tahapan, Penerbitan Sertifikat Tanah Sistematis Lengkap.

ABSTRACT

Nama : Meli Rama Dani

NPM : 2174201039

Judul Skripsi : *Legal Review of the Stages of Land Certificate Issuance in Accordance with the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 6 of 2018 Concerning Complete Systematic Land Registration in Samarinda City*

Dosen Pembimbing : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H.

2. Hj. Rustiana, S.H.,M.H

The Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a land registration activity for the first time, conducted simultaneously for all land registration objects throughout the territory of the Republic of Indonesia. This study aims to analyze the stages for issuing land certificates through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program in Samarinda City based on the provisions of ATR/BPN Regulation No. 6 of 2018. PTSL is a national strategic program aimed at realizing legal certainty and orderly land administration through comprehensive physical and juridical data collection. The results of the study indicate that the implementation of PTSL in Samarinda City, in principle, has been in accordance with the provisions of legislation, especially in the stages of collecting physical data, researching juridical data, confirming rights, and issuing certificates. However, there are substantive obstacles that hinder the effectiveness of the program, namely the difficulty in proving physical possession and the absence of legitimate ownership rights as a basis for ownership legitimacy. These obstacles impact the adjudication process and slow down the issuance of certificates. Therefore, it is necessary to strengthen socialization, provide administrative assistance, and optimize the role of local governments as a form of state legal accountability in providing legal certainty and protection for land rights holders.

Keywords: Stages, Issuance of Complete Systematic Land Certificates

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, cinta, dan kasih-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Terhadap Tahapan Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda."

Dalam menyusun skripsi ini, Penulis menyadari masih banyak kekurangan karena keterbatasan kemampuan Penulis dan pada kesempatan ini Penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu memberikan dukungan kepada Penulis.

Untuk itu dengan penuh keikhlasan penulis ucapkan terimakasih yang sebesar besarnya, kepada yang terhormat:

1. Terima kasih sebesar-besarnya kepada Ayah Marudin L. Dasun dan Ibunda lchie Sartika sebagai orang tua yang menjadi penyemangat penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, terima kasih atas dukungan dan doa yang tiada hentinya, terima kasih telah menjadi sosok orang tua yang hebat yang selalu mengusahakan pendidikan untuk anak-anak nya.
2. **Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M.Pd, M.T** selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. **Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dan sekaligus Dosen Pembimbing I yang selalu membimbing dan memberikan arahan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

4. **Ibu Hj. Rustiana, S.H.,M.H** Selaku Dosen Pembimbing II yang selalu membimbing dan memberikan masukan kepada Penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Terima kasih kepada Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan arahan kepada penulis selama menuntut ilmu di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
6. Kepada kakak Saya Eskani Arrasyid, S.Kep. dan Ustadz Roby Arrasyid S.Sos. Terima kasih telah menjadi sosok kakak yang baik dan mendukung, mengarahkan penulis hingga selesai skripsi ini.
7. Terima kasih untuk keluarga besar yang telah memberikan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, terima kasih untuk semangat yang selalu diberikan.
8. Terima kasih kepada teman dan sahabat saya: Shila, Dinda, Delfis, Beni, Hani, Devi, Mardiana, Fitri, Alvin, Via, Jemeq, Enjel, Fira, Tesa, dan Mas Ayik. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, serta kontribusi yang telah kalian berikan selama perjalanan saya dalam menyelesaikan studi ini. Kehadiran kalian menjadi bagian penting yang memperkuat langkah saya hingga mencapai tahap ini.
9. Untuk seseorang yang tidak bisa penulis sebut namanya, terima kasih atas dukungan yang telah diberikan, terima kasih sudah memberikan semangat dan bantuan selama penulis menyusun skripsi ini, walaupun tidak menemani sampai akhir, namun mengajarkan banyak hal, terima kasih sudah menjadi bagian dari perjalanan ini, dengan adanya keputusan untuk saling

meninggalkan dan memaafkan menjadikan pelajaran penting untuk penulis, untuk mendewasakan, dan menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, Karena luka pasti membuat kita berubah, Maka berubahlah ke arah yang lebih baik.

10. Dan yang terakhir ucapan terima kasih sebesar besarnya untuk Alm. Ayah angkat Lorensius, sosok yang selalu menesahti penulis, memberi semangat, dan dukungan untuk penulis selama kuliah.

Meskipun penulis telah berupaya semaksimal mungkin, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat berbagai kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca guna memperbaiki segala kelemahan yang ada dalam penulisan skripsi ini.

Samarinda, 01 Maret 2025

Meli Rama Dani

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER ..... **i**

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI ..... **ii**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN ..... **iii**

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **v**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **vi**

MOTTO DAN UNGKAPAN PRIBADI ..... **vii**

ABSTRAK ..... **viii**

ABSTRACT ..... **ix**

KATA PENGANTAR ..... **x**

DAFTAR ISI ..... **xiii**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 7

D. Metode Penelitian 8

E. Sistematika Penulisan 11

BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG TINJAUAN HUKUM TERHADAP TAHAPAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA **14**

A. Landasan Teori 14

1. Teori Kepastian Hukum 14
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum 19
3. Konsep Pendaftaran Tanah..... 23
4. Konsep Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 28
B. Landasan Faktual..... 32
1. Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda Menurut Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda 32
2. Prosedur penerbitan sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda..... 33
3. Kendala yang Dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota samarinda dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda..... 34
4. Jangka Waktu yang Dibutuhkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari Pendaftaran Hingga Sertifikat Diterbitkan..... 35
BAB III PEMBAHASAN TENTANG TINJAUAN HUKUM TERHADAP TAHAPAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA..... 39

A. Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan Tahapan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda 39
B. Kendala Kantor Badan Pertanahan Kota Sanarinda dalam Melaksanakan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 46
BAB IV PENUTUP 50
A. Kesimpulan 50
B. Saran 51
DAFTAR PUSTAKA 52
LAMPIRAN 55
1. Struktur Organisasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kota Samarinda . 55
2. Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda 56
3. Dokumentasi 57

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan dinamika kehidupan sosial dan ekonomi pada era modern menempatkan aset sebagai unsur yang semakin krusial dalam menopang kesejahteraan serta keberlangsungan aktivitas masyarakat. Secara umum, aset tidak hanya berfungsi sebagai sarana pendukung kebutuhan operasional sehari-hari, tetapi juga memiliki nilai strategis karena dapat menjadi instrumen penyimpanan kekayaan dan sumber pertumbuhan ekonomi di masa mendatang. Setiap jenis aset memiliki karakteristik, fungsi, dan tingkat kebermanfaatan yang berbeda-beda, sehingga memberikan ruang bagi individu maupun entitas untuk memilih dan mengelola sumber daya sesuai kebutuhan, tujuan, serta kapasitasnya. Di antara berbagai bentuk aset tersebut, tanah menempati kedudukan yang sangat penting. Tanah bukan hanya memiliki nilai ekonomis sebagai objek investasi yang cenderung mengalami peningkatan nilai dari waktu ke waktu, tetapi juga memiliki peran fungsional yang terkait langsung dengan aspek kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat. Tanah menjadi elemen dasar bagi penyediaan tempat tinggal, kegiatan produksi, pembangunan infrastruktur, serta pengembangan wilayah. Karena sifatnya yang tetap, langka, dan memiliki nilai keberlanjutan, tanah seringkali dipandang sebagai aset yang paling stabil dan aman dibandingkan dengan bentuk investasi lainnya. Hal inilah yang menjadikan tanah memiliki dimensi strategis sekaligus menjadi objek yang rentan memunculkan sengketa apabila tidak dilandasi dengan kejelasan status hukum dan kepastian kepemilikan.[1]

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia. Sebagai negara agraris, tanah merupakan faktor penting bagi bangsa Indonesia, baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman.[2] Oleh sebab itu, pengelolaan tanah dalam arti pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah perlu ditata dan diatur sedemikian rupa, sehingga tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang

[1] Seng Hansen, "Praktik Mafia Tanah Dalam Tinjauan Sosiologi Hukum," *Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum* 17, no. 1 (2025): 106.
[2] B Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008).

berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Hukum kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang di dalamnya terdapat suatu konsepsi hukum tanah nasional, di mana semua tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah milik bangsa Indonesia yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa Indonesia. Dalam landasan ini dikemukakan bahwa tanah di Indonesia tidak dapat diperjualbelikan atau diperdagangkan, serta tidak diperkenankan menjadi objek penguasaan yang dapat menimbulkan disintegrasi bangsa. Namun, bukan berarti pemerintah tidak memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada masyarakat, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA, seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak milik, dan beberapa hak lainnya.[3]

Manfaat yang ditawarkan oleh tanah, baik sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia maupun sebagai instrumen investasi dengan nilai ekonomi yang terus berkembang, tentu tidak dapat secara serta-merta dinikmati oleh setiap pihak. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, pemanfaatan suatu bidang tanah hanya dapat dilakukan secara sah apabila pihak yang bersangkutan memiliki hak atas tanah tersebut. Kepemilikan hak ini harus dibuktikan dengan alat bukti yang diakui secara yuridis, yaitu sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tersebut tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif semata, tetapi juga memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat atas data fisik (batas, letak, dan luas bidang tanah) serta data yuridis (status hak, pemegang hak, dan beban-beban atas tanah). Dengan demikian, keberadaan sertifikat tanah merupakan prasyarat penting dalam memberikan kepastian hukum, melindungi pemilik dari potensi sengketa, serta memastikan bahwa tanah tersebut dapat dimanfaatkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[4]

Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk Indonesia serta percepatan pembangunan di berbagai sektor, kebutuhan terhadap tanah sebagai sumber daya strategis turut mengalami peningkatan yang signifikan. Kondisi ini secara langsung berdampak pada meningkatnya permohonan jasa pelayanan di bidang pertanahan, baik untuk kepentingan pemukiman, usaha, maupun kegiatan

---

[3] Masnah, Sampara Lukman, and Ali Hanafiah Muhi, “Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Muaro Jambi,” *Renaissance: Jurnal Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan*, n.d., http://www.ejournal-academia.org/index.php/renaissance.

[4] Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah,” *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40.

investasi lainnya. Namun, di tengah tingginya kebutuhan tersebut, masih banyak bidang tanah yang belum memiliki kejelasan status hukum maupun keteraturan administrasi. Lahirnya berbagai konflik pertanahan pada dasarnya bermuara pada lemahnya proses sertifikasi kepemilikan tanah serta kurangnya kesadaran masyarakat untuk memenuhi kewajiban administratifnya, seperti melakukan pendaftaran hak atas tanah guna memperoleh kepastian hukum. Ketidakpastian status kepemilikan ini tidak hanya menimbulkan potensi sengketa antarindividu, tetapi juga berdampak pada terhambatnya pelaksanaan program pembangunan yang membutuhkan legitimasi yuridis atas penggunaan tanah.

Keberadaan dasar hukum sertifikat tersebut harus dilakukan dan dimiliki sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Agraria), serta sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[5]

Kewajiban untuk sertifikat sebagai bukti kepemilikan dan pendaftaran dalam pelaksanaannya masih belum dilakukan secara maksimal. Berdasarkan data yang disampaikan Menteri ATR/BPN pada tahun 2023, dari 126 juta bidang tanah yang terdapat di Indonesia masih terdapat 80 juta bidang tanah yang harus didaftarkan, yang direncanakan dapat terselesaikan pada tahun 2025.[6]

Kepastian hukum atas hak tanah serta peningkatan kesejahteraan masyarakat merupakan dua tujuan utama dalam pengelolaan pertanahan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2015–2019.

---

[5] Theo Julian Rorong and Yi Jeane Neltje Saly, "Kontradiksi Antara Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 7, no. 10 (2022): 654.

[6] Putu Putri Muliantari, "Menteri ATR/BPN: Tahun 2025 Seluruh Tanah Di Indonesia Bersertifikat," *Antaranews.Com*, 2023.

Kedua tujuan ini kemudian diterjemahkan ke dalam beberapa isu strategis pembangunan di bidang pertanahan, yaitu: (1) jaminan kepastian hukum hak masyarakat atas tanahnya; (2) ketimpangan dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah (P4T) yang berimplikasi terhadap tingkat kesejahteraan masyarakat; (3) peningkatan kualitas dan kinerja pelayanan pertanahan; serta (4) ketersediaan tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagai respons terhadap isu-isu tersebut, pemerintah menetapkan sejumlah sasaran kebijakan, salah satunya adalah peningkatan jaminan kepastian hukum melalui penguatan sistem pendaftaran tanah yang bersifat positif, sehingga hak atas tanah masyarakat dapat memperoleh legitimasi yuridis yang lebih kuat dan diakui secara formal oleh negara.[7]

Pendaftaran tanah dipandang sebagai instrumen yuridis yang memiliki peranan penting dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum atas penguasaan serta pemilikan suatu bidang tanah oleh masyarakat.[8] Melalui mekanisme pendaftaran tersebut, negara tidak hanya memberikan pengakuan formal terhadap hak atas tanah, tetapi juga membangun suatu basis data pertanahan yang komprehensif, akurat, dan terdokumentasi secara sistematis. Keberadaan basis data ini merupakan prasyarat mutlak dalam mendukung manajemen pertanahan yang efektif, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan, khususnya dalam rangka mencegah tumpang tindih klaim kepemilikan maupun potensi sengketa di kemudian hari. Lebih lanjut, basis data pertanahan yang lengkap dan terintegrasi menjadi acuan dasar (baseline) bagi peningkatan kualitas pelayanan publik di sektor pertanahan melalui pengembangan konsep kadaster multiguna, yang memungkinkan pemanfaatan data tersebut tidak hanya untuk keperluan administrasi hak tanah, tetapi juga untuk kepentingan perencanaan pembangunan,

[7] Wahyuni, "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dan Alternatif Penyelesaiannya: Studi Kasus Di Provinsi Sumatera Utara" (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).
[8] D K Wardhani, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020).

penataan ruang, investasi, serta penyusunan kebijakan publik yang berbasis pada data yang valid.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak, sebagai bentuk jaminan kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA. Dalam praktiknya, pendaftaran tanah dikenal dengan dua sistem, yaitu sistem pendaftaran tanah sistematik dan sistem sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, meliputi seluruh objek permohonan tanah yang belum didaftar di wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sementara itu, pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek tanah di wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.[9]

Untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menetapkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Program ini bertujuan mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia agar seluruh bidang tanah dapat terdaftar dan bersertifikat. Ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diatur secara tegas dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 Angka 4 yang berbunyi sebagai berikut;

a. perencanaan;

b. penetapan lokasi;

c. persiapan;

[9] B Suharto and Supadno, "Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)" (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2023).

d. pembentukan dan penetapan panitia ajudikasi PTSL serta satuan tugas;
e. penyuluhan;
f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
i. penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak;
j. pembukuan hak;
k. penerbitan sertipikat hak atas tanah;
l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
m. pelaporan.

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan PTSL tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan. Masih terdapat hambatan berupa kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur, kendala dalam pemenuhan persyaratan administratif, serta adanya praktik di lapangan yang berpotensi menyimpang dari regulasi. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana mekanisme penerbitan sertifikat tanah melalui PTSL telah sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis merasa penting untuk melakukan penelitian dengan judul **"TINJAUAN HUKUM TERHADAP TAHAPAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA."**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda?
2. Apa Kendala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sanarinda dalam Melaksanakan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

a. Untuk mengetahui tentang penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda.

b. Untuk mengetahui kendala Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Sanarinda dalam Melaksanakan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

2. Kegunaan Penelitian

a. Sebagai masukan kepada pihak-pihak yang memerlukan informasi tentang penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda.

b. Sebagai masukan kepada pihak-pihak yang memerlukan informasi tentang kendala Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Sanarinda dalam

melaksanakan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, mengingat objek kajiannya secara langsung berkaitan dengan analisis terhadap produk hukum serta norma-norma yang mengatur suatu permasalahan hukum tertentu. Pendekatan ini memungkinkan penelitian untuk menelaah secara sistematis dan mendalam mengenai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, baik yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun kebijakan hukum lainnya. Secara khusus, penelitian ini berfokus pada ketentuan yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sehingga analisis dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai implementasi dan kepatuhan terhadap regulasi tersebut dalam praktik pendaftaran tanah.

2. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku secara resmi, yaitu norma atau ketentuan hukum yang memiliki kekuatan mengikat, yaitu:

1) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV.
2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan, interpretasi, atau analisis terhadap bahan hukum primer. Meskipun tidak mengikat, bahan ini penting untuk memahami isi dan maksud ketentuan hukum. Biasanya disusun oleh akademisi, praktisi, atau lembaga hukum. Contohnya meliputi buku hukum, artikel ilmiah, publikasi resmi, serta dokumen atau arsip relevan. Bahan ini membantu peneliti mengembangkan argumen dan melakukan telaah kritis terhadap permasalahan hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan penunjang yang memperjelas makna bahan hukum primer dan sekunder. Meskipun bukan sumber utama, bahan ini penting untuk memahami istilah, konsep dasar, dan konteks suatu ketentuan hukum. Contohnya antara lain kamus hukum, ensiklopedia hukum, indeks, abstrak hukum, serta panduan penulisan ilmiah. Bahan ini membantu memperkuat interpretasi dan memberikan kerangka referensi yang lebih luas.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Agar diperoleh hasil yang objektif, dapat dibuktikan kebenarannya, serta dapat dipertanggungjawabkan, digunakan metode atau teknik pengumpulan bahan hukum sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan bahan dilakukan melalui penelusuran serta pengkajian terhadap berbagai sumber pustaka, antara lain buku, literatur, hasil penelitian terdahulu, majalah ilmiah, jurnal, dan artikel. Tahapan pengumpulan meliputi inventarisasi serta identifikasi peraturan perundang-undangan, yang kemudian dilanjutkan dengan pengelompokan dan penyusunan bahan hukum secara sistematis sesuai dengan isu penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara membaca, menelaah, mencatat, serta menyusun ulasan atas bahan pustaka yang relevan dengan topik penelitian.

b. Studi Lapangan

Wawancara dilakukan dengan tujuan memperoleh sumber data utama yang relevan melalui teknik wawancara langsung kepada pihak-pihak terkait, khususnya pihak-pihak yang ada dalam struktur kepengurusan Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda yang memiliki informasi signifikan mengenai perkembangan PTSL di wilayah tersebut. Melalui wawancara ini, diharapkan dapat diperoleh informasi yang lebih mendalam, komprehensif, dan akurat terkait topik penelitian.

3. Analisis Bahan Hukum

Pendekatan deskriptif-analitis diterapkan dalam penelitian ini untuk menganalisis bahan hukum secara kualitatif. Proses analisis diawali dengan pengorganisasian dan pengkategorisasian bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan berdasarkan relevansinya dengan rumusan masalah penelitian. Selanjutnya, peneliti menafsirkan isi Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menggunakan pendekatan gramatikal, sistematis, dan teleologis, dengan tujuan untuk menggali makna hukum baik secara tekstual, dalam konteks sistem hukum nasional, maupun berdasarkan maksud dan tujuan pembentukan norma tersebut. Analisis dalam penelitian ini juga mencakup studi komparatif antara ketentuan yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan pelaksanaannya di lapangan, serta mengidentifikasi potensi kesenjangan atau inkonsistensi yang mungkin terjadi. Dalam proses analisis, peneliti juga menerapkan teknik analisis konten terhadap bahan-bahan hukum sekunder untuk memperkaya perspektif dan pemahaman terhadap regulasi yang dikaji. Hasil analisis tersebut kemudian disintesis untuk menjawab rumusan masalah penelitian serta menyusun kesimpulan yang komprehensif mengenai aspek yuridis penerbitan sertifikat tanah dalam kerangka PTSL.

E. Sistematika Penulisan

Penulis menyusun sistematika penulisan guna mempermudah pembaca dalam memahami penelitian ini serta memperjelas tujuan pembahasan. Adapun sistematika penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan serta manfaat penelitian, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan yang menjadi kerangka dalam penelitian ini.

BAB II: LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG TINJAUAN HUKUM TERHADAP TAHAPAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA

Bab ini merupakan bab yang menguraikan dasar-dasar teori yang diambil dari berbagai macam literatur, yang meliputi:

1. Landasan teori ini berisi teori dan konsep yang meiliputi: teori kepastian hukum, teori pertanggungjawaban hukum, konsep pendaftaran tanah, dan konsep pendaftaran tanah sistematis lengkap.
2. Landasan faktual berisi tentang hasil wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda terkait dengan tinjauan hukum terhadap penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di kota samarinda.

BAB III: PEMBAHASAN TENTANG TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN TAHAPAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA

Bab ini merupakan bab yang menjawab rumusan masalah, yaitu:

1. Penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda.
2. Kendala Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Sanarinda dalam Melaksanakan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang menguraikan kesimpulan dan saran terhadap isi penulisan ini.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG TINJAUAN HUKUM TERHADAP TAHAPAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA

A. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam sistem hukum yang menekankan bahwa keberadaan hukum harus mampu memberikan jaminan kejelasan, ketertiban, dan keteraturan bagi masyarakat. Prinsip ini pada dasarnya menuntut agar hukum dibuat, diterapkan, dan ditegakkan secara konsisten sehingga setiap ketentuan yang berlaku dapat diprediksi dan tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda.[10] Tujuan utama dari keberlakuan suatu sistem hukum adalah memastikan bahwa norma-norma yang ditetapkan oleh negara dapat menjadi pedoman perilaku yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan, serta mampu memberikan rasa aman dan keadilan bagi seluruh warga negara. Melalui adanya kepastian hukum, setiap orang dapat mengetahui dan memahami akibat hukum dari setiap tindakan yang dilakukannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga masyarakat memiliki landasan yang pasti dalam bertindak maupun mengambil keputusan. Dengan demikian, prinsip kepastian hukum juga berfungsi sebagai jaminan bahwa setiap warga negara akan diperlakukan secara adil dan setara, tanpa adanya diskriminasi atau perlakuan berbeda berdasarkan latar belakang apa pun.[11]

Kepastian hukum merupakan asas fundamental dalam sistem hukum yang menegaskan bahwa setiap ketentuan hukum harus disusun secara jelas, tegas, dan dapat dipahami oleh seluruh subjek hukum, agar mereka mampu menyesuaikan setiap tindakan dan perbuatannya sesuai dengan norma yang berlaku.[12] Asas ini

[10] Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2016).
[11] E F M Manullang, *Legalisme, Legalitas, Dan Kepastian Hukum* (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2016), hlm. 45.
[12] Erik Claes, Wouter Devroe, and Bert Keirsblick, *Facing the Limits of the Law* (Singapore: Springer, 2009), hlm 92-93.

tidak hanya berfungsi sebagai pedoman perilaku bagi masyarakat, tetapi juga sebagai batasan yang mencegah negara atau aparat penegak hukum bertindak secara sewenang-wenang dalam menjalankan kewenangan yang dimilikinya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu memperoleh jaminan perlindungan terhadap hak-haknya dan dapat memprediksi konsekuensi hukum dari setiap tindakan yang dilakukan. Asas kepastian hukum ini memiliki posisi penting dan diakui dalam berbagai sistem hukum di dunia, baik dalam sistem hukum *civil law* (hukum sipil) maupun *common law* (hukum umum), karena keduanya menjadikan kepastian hukum sebagai landasan dalam penyelenggaraan keadilan dan penegakan hukum. Dalam konteks kenegaraan modern, asas kepastian hukum juga dipandang sebagai salah satu pilar utama dalam konsep *rule of law* atau negara hukum, yang menempatkan supremasi hukum di atas segala bentuk kekuasaan, sehingga setiap tindakan pemerintahan harus selalu berlandaskan hukum yang berlaku dan menjamin keadilan bagi seluruh warga negara.

Teori kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari keberadaan hukum dan pada hakikatnya menjadi bagian dari upaya untuk mewujudkan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat.[13] Kepastian hukum menuntut agar setiap aturan yang ditetapkan negara dapat diterapkan secara konsisten, jelas, dan tidak berubah-ubah, sehingga tidak menimbulkan keraguan bagi masyarakat dalam memahami apa yang diperbolehkan maupun yang dilarang. Bentuk konkret dari kepastian hukum tampak melalui pelaksanaan serta penegakan hukum yang berlaku secara objektif terhadap setiap tindakan, tanpa memandang status, kedudukan, atau

[13] E F M Manullang, *Legisme, Legalitas, Dan Kepastian Hukum* (Jakarta: Prenada Media, 2019).

identitas individu yang melakukannya. Dengan adanya jaminan tersebut, setiap orang mampu memperkirakan secara rasional konsekuensi hukum yang akan timbul dari suatu tindakan tertentu, sehingga hukum berfungsi sebagai pedoman yang memberikan rasa aman, keteraturan, dan keadilan bagi seluruh warga negara.

Menurut pendapat Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya lebih berdimensi yuridis, karena berkaitan erat dengan penerapan norma-norma hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi dalam praktiknya.[14] Namun, dimensi tersebut tidak bersifat mutlak, melainkan terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan sebelumnya, di mana hukum dapat dijalankan secara efektif apabila memenuhi syarat-syarat tertentu dalam sistem sosial dan kelembagaan yang ada. Lebih lanjut, Jan M. Otto menegaskan bahwa keberadaan hukum yang baik tidak hanya bergantung pada substansinya semata, melainkan juga pada pelaksanaannya oleh lembaga penegak hukum yang berintegritas dan profesional. Lembaga-lembaga tersebut memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan hukum benar-benar ditegakkan, sehingga nilai-nilai kepastian, ketertiban, dan keadilan dapat diwujudkan dalam kehidupan masyarakat. Dengan demikian, penegakan hukum yang konsisten dan dapat dipercaya menjadi elemen penting dalam membangun kepercayaan publik terhadap sistem hukum serta menciptakan stabilitas sosial yang berkeadilan.

Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum dapat dijabarkan melalui empat unsur penting, yaitu:

---

[14] Jan Michiel Otto, "Real Legal Certainty in Developing Countries BT - Kajian Socio-Legal" (Pustaka Larasan, 2012).

a. Hukum harus diwujudkan dalam bentuk konkret dan memiliki keberlakuan yang nyata, yang dalam konteks ini merujuk pada peraturan perundang-undangan yang sah.
b. Suatu aturan hukum harus disusun berdasarkan realitas dan fakta yang ada, bukan sekadar dugaan atau asumsi.
c. Redaksi hukum harus dirancang dengan jelas dan tidak ambigu agar meminimalkan potensi salah tafsir.
d. Aturan hukum hendaknya bersifat stabil, tidak berubah-ubah dalam waktu singkat, sehingga memberikan kepastian bagi masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya.

Apabila pemikiran Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum diterjemahkan ke dalam bentuk definisi yang lebih konkret, maka kepastian hukum dapat dipahami sebagai hasil dari proses pembentukan hukum yang rasional, sistematis, dan dapat diprediksi.[15] Dalam pandangan Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu nilai fundamental dalam hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Oleh karena itu, hukum harus dirumuskan secara jelas dan tegas agar dapat memberikan pedoman yang pasti bagi setiap individu dalam bertindak. Ketika hukum disusun tanpa ambiguitas dan dilandasi oleh asas-asas hukum yang konsisten, masyarakat dapat merujuk kepadanya sebagai acuan yang sah dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam menyelesaikan konflik dan menjamin perlindungan hak.

[15] Adji Samekto, *Memahami Ajaran Hukum Gustav Radbruch* (Jakarta: Rajawali Pers, 2025).

Artinya, prinsip kepastian hukum hanya dapat diwujudkan melalui penerapan norma-norma hukum sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini, pelaksanaan hukum menjadi kunci utama untuk merealisasikan kepastian hukum secara nyata.[16] Tidak cukup hanya memiliki aturan tertulis, tetapi aturan tersebut harus diterapkan secara konsisten dan bebas dari diskriminasi. Penegak hukum, aparat pemerintahan, serta seluruh elemen masyarakat memiliki peran penting dalam memastikan norma hukum ditegakkan dengan benar. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya menjadi konsep teoritis, melainkan prinsip yang nyata dalam kehidupan sosial dan pemerintahan yang berkeadilan.

Pandangan ini sejalan dengan gagasan Maxiner, yang menegaskan bahwa fungsi utama dari kepastian hukum adalah memastikan setiap ketentuan yang berlaku dapat ditegakkan secara konsisten dan tidak berubah-ubah.[17] Konsistensi tersebut diperlukan agar implementasi hukum berjalan secara tegas, terarah, dan tetap berada dalam koridor aturan yang telah ditetapkan. Dengan demikian, kepastian hukum berperan penting dalam mencegah lahirnya berbagai bentuk penafsiran yang berbeda-beda terhadap norma hukum, karena perbedaan interpretasi dapat menimbulkan ketidakpastian, kebingungan, bahkan pertentangan dalam proses penyelesaian persoalan hukum. Melalui penerapan hukum yang jelas dan konsisten, masyarakat dapat merasakan rasa aman serta memperoleh jaminan

[16] Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987).
[17] Adriaan W Bedner and Barbara Oomen, *Real Legal Certainty and Its Relevance* (Leiden: Leiden University Press, 2018).

bahwa hak-hak mereka dilindungi oleh sistem hukum yang dapat diprediksi dan dapat diandalkan.

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Pertanggungjawaban pada dasarnya berasal dari kata tanggung jawab, yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dimaknai sebagai suatu kewajiban bagi seseorang atau suatu pihak untuk menanggung akibat dari suatu perbuatan apabila kemudian hal tersebut dipersoalkan, dituntut, atau diperkarakan secara hukum maupun sosial. Sementara itu, apabila merujuk pada kamus hukum, tanggung jawab dipahami sebagai konsekuensi logis dari kebebasan seseorang dalam melakukan suatu tindakan tertentu, di mana konsekuensi tersebut berkaitan erat dengan aspek moral maupun etika atas perbuatan yang dilakukan. Dengan demikian, tanggung jawab tidak hanya menyangkut dimensi yuridis semata, tetapi juga memuat unsur kesadaran normatif atas akibat yang ditimbulkan oleh tindakan tersebut. Dalam ranah hukum positif, tanggung jawab dikategorikan menjadi dua bentuk utama, yaitu pertanggungjawaban yang didasarkan pada kesalahan *(liability for fault)* dan pertanggungjawaban yang didasarkan pada risiko *(liability for risk).* Kedua bentuk ini pada prinsipnya menunjukkan bahwa setiap tindakan hukum memiliki konsekuensi yang harus dipikul oleh pelaku, baik karena adanya unsur kesalahan langsung maupun semata-mata karena timbulnya risiko yang melekat pada suatu perbuatan atau keadaan hukum tertentu.[18]

Dalam kamus hukum, pertanggungjawaban dimaknai sebagai konsekuensi logis dari kebebasan yang dimiliki oleh seseorang atau subjek hukum dalam melakukan suatu perbuatan tertentu.[19] Hal ini menunjukkan bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh individu maupun badan hukum tidak hanya dinilai dari aspek formal keabsahannya, tetapi juga harus diperhatikan keterkaitannya dengan nilai-nilai moral, etika, dan norma hukum yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat. Dengan kata lain, suatu perbuatan hukum tidak dapat dilepaskan dari landasan filosofis yang menempatkan kebebasan bertindak sebagai suatu hak yang sekaligus disertai dengan kewajiban untuk menerima serta mempertanggungjawabkan akibat

[18] Fithriatus Shalihah, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum* (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2019).
[19] Soekidjo Notoatmodjo, *Etika Dan Hukum Kesehatan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010).

hukum yang timbul darinya. Oleh karena itu, pertanggungjawaban bukan sekadar berkaitan dengan hubungan sebab-akibat secara yuridis, tetapi juga merupakan refleksi dari kesadaran hukum seseorang untuk tunduk pada aturan dan menerima konsekuensi atas tindakannya sesuai dengan prinsip keadilan dan keteraturan dalam sistem hukum.

Pertanggungjawaban yang berhubungan dengan kesalahan adalah pertanggungjawaban yang timbul sebagai akibat dari kesalahan yang dilakukan seseorang. Artinya, pertanggungjawaban ini muncul karena tindakan yang salah tersebut menimbulkan kerugian yang harus ditanggung oleh pelaku. Berbeda dengan pertanggungjawaban akibat kesalahan, pertanggungjawaban akibat risiko muncul ketika kerugian terjadi akibat risiko yang memang mungkin terjadi dan telah diketahui oleh pihak-pihak terkait. Dalam hal ini, kerugian tidak selalu harus ditanggung oleh pihak tertentu, karena risiko tersebut merupakan bagian dari kemungkinan yang wajar dalam pelaksanaan suatu perbuatan.

Pertanggungjawaban dalam kamus hukum memiliki dua istilah, yaitu *liability* dan *responsibility*. Istilah *liability* merujuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat yang timbul akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan *responsibility* mengacu pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab hukum lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga konsep ini dimaknai dalam arti *liability*. Adapun tanggung jawab pada dasarnya merupakan keadaan di mana seseorang wajib menanggung segala perbuatannya, dan apabila

terjadi hal yang tidak diinginkan, maka orang tersebut dapat dituntut, dipersalahkan, atau diperkarakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Sehubungan dengan pertanggungjawaban hukum, menurut Abdulkadir Muhammad, terdapat pembagian teori mengenai pertanggungjawaban hukum, yang dalam hal ini pembagian teori tersebut adalah sebagai berikut:[20]

1) Tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang disengaja muncul ketika tergugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa tindakannya akan menimbulkan kerugian bagi penggugat.
2) Tanggung jawab akibat kelalaian didasarkan pada konsep kesalahan yang mengaitkan aspek moral dan hukum secara erat.
3) Tanggung jawab objektif dalam perbuatan melawan hukum berlaku tanpa mempertimbangkan adanya kesengajaan atau kelalaian, sehingga setiap pihak tetap wajib menanggung konsekuensi dari tindakannya.

Pertanggungjawaban hukum juga dapat dibedakan menjadi berbagai bentuk berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan KUHPerdata, pembagian tanggung jawab hukum terdiri atas:[21]

1) Tanggung jawab sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menekankan tanggung jawab yang mengandung unsur kesalahan.
2) Tanggung jawab sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdata, yang memuat tanggung jawab dengan unsur kelalaian.

---

[20] Hizkia A M Kaunang, "Tanggung Jawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pejalan Kaki Dan Penyandang Disabilitas Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009," *Lex et Societatis* 7, no. 11 (2019).

[21] Agnes Widananti, "Tanggung Jawab Hukum Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Tertanggung Yang Mengalami Kerugian Dalam Kasus Gagal Bayar Asuransi Jiwa," *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 1, no. 6 (2024).

3) Tanggung jawab sebagaimana diatur dalam Pasal 1367 KUHPerdata, yang menjelaskan tanggung jawab mutlak atau tanpa unsur kesalahan.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, pertanggungjawaban hukum dapat dipahami sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh seseorang akibat kesalahan yang dilakukannya atau risiko yang timbul dari perbuatannya. Pelaksanaan pertanggungjawaban hukum ini terbagi menjadi beberapa jenis. Berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdata, pertanggungjawaban hukum meliputi tanggung jawab yang timbul akibat unsur kesalahan, kelalaian, serta tanggung jawab mutlak yang dapat muncul tanpa adanya kesalahan. Berbagai bentuk pertanggungjawaban tersebut memiliki tujuan untuk memberikan efek jera dan sanksi terhadap tindakan individu apabila terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Menurut Hans Kelsen, dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum, dinyatakan bahwa seseorang dapat dikatakan bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu apabila perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum yang mengharuskan adanya sanksi. Dengan kata lain, tanggung jawab hukum melekat pada subjek hukum yang melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Subjek yang dimaksud dalam konteks ini adalah individu atau pihak yang karena perbuatannya yang melanggar norma hukum, berkewajiban untuk menanggung akibat berupa sanksi yang telah ditetapkan oleh sistem hukum. Pandangan Kelsen ini menegaskan bahwa tanggung jawab hukum tidak hanya berkaitan dengan adanya pelanggaran semata, tetapi juga dengan penerapan sanksi sebagai konsekuensi logis dari perbuatan melawan hukum

tersebut. Dengan demikian, teori ini menggambarkan keterikatan antara perbuatan, pelanggaran norma, dan sanksi hukum sebagai satu kesatuan yang membentuk dasar sistem pertanggungjawaban dalam hukum.

3. Konsep Pendaftaran Tanah

Menurut Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 pada Pasal 1, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, serta hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya. Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Pendaftaran tanah merupakan suatu perintah yang harus dilakukan dalam rangka memberikan legitimasi kepada pihak yang mengaku memiliki hak atas sebidang tanah. Keharusan mengenai pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dalam sektor pertanahan di Indonesia.[22] Pelaksanaan pendaftaran tanah di sini sendiri dalam praktiknya dilakukan oleh Pemerintah melalui perwakilannya, yang dalam hal ini perwakilan negara tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional.[23]

---

[22] Abdul Mukmin, "Manfaat Sertifikat Tanah Sebagai Upaya Penertiban Administrasi Di Bidang Pertanahan," *Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum* 3, no. 1 (2011): 5.
[23] Diana Napitulu, *Pendaftaran Tanah: Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya* (Jakarta: UKI Press, 2022).

Sehubungan dengan pendaftaran tanah yang mengacu pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah), dapat dipahami bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan administratif dan teknis yang memiliki karakter berkesinambungan serta dijalankan berdasarkan norma hukum yang berlaku. Pendaftaran tanah tidak hanya dimaknai sebagai proses pencatatan sederhana, melainkan mencakup serangkaian tahapan yang sistematis, mulai dari kegiatan pengumpulan data yang berkaitan dengan objek maupun subjek hak atas tanah, pengolahan dan verifikasi untuk memastikan keakuratan serta kesesuaian data tersebut, pencatatan atau pembukuan dalam daftar administrasi pertanahan secara resmi, hingga penyajian informasi pertanahan yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh masyarakat untuk berbagai kepentingan yang sah menurut hukum. Melalui proses ini, pendaftaran tanah tidak hanya menghasilkan output berupa data administratif, tetapi juga memberikan kepastian hukum mengenai status hak, batas fisik, serta hubungan hukum antara pemegang hak dengan objek tanah, sehingga dapat menjadi dasar perlindungan hukum dan acuan dalam penyelesaian sengketa pertanahan apabila timbul di kemudian hari.[24]

Selain itu, pendaftaran tanah juga meliputi kegiatan pemeliharaan data baik yang bersifat fisik maupun yuridis, sehingga data yang tersaji tetap mutakhir, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Data fisik yang dimaksud antara lain berupa peta pendaftaran yang menggambarkan letak, batas, dan luas bidang tanah atau satuan rumah susun, sedangkan data yuridis mencakup informasi mengenai status hukum tanah, subjek pemegang hak, serta jenis dan beban hak yang melekat di atasnya. Tidak hanya berhenti sampai pada tahap pendataan, pendaftaran tanah juga menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat tanah atau bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti otentik. Dengan demikian, pendaftaran tanah berfungsi sebagai instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegang

[24] Rocky Samuel Palantung, "Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Lex Privatum* 9, no. 6 (2021).

hak atas tanah, sekaligus menjadi sarana yang strategis dalam rangka menciptakan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Keberadaan hak-hak atas tanah sebagaimana dijelaskan tersebut sendiri apabila ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria terbagi menjadi berbagai macam hak, seperti Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 32, Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 38, serta Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41.[25]

Keberadaan hak-hak atas tanah di Indonesia sejatinya telah mengalami perkembangan yang signifikan seiring dengan dinamika kebutuhan masyarakat dan evolusi hukum pertanahan itu sendiri. Pada tahap awal, pengakuan terhadap hak atas tanah lebih terfokus pada bentuk-bentuk hak tradisional, seperti hak milik dan hak guna, yang telah dikenal sejak lama dalam praktik agraria masyarakat. Hak-hak ini bersifat sederhana dan berorientasi pada penguasaan langsung atas tanah oleh individu atau kelompok, sesuai dengan norma dan adat yang berlaku di masing-masing daerah. Namun, seiring dengan perkembangan tata ruang, pertumbuhan penduduk, kebutuhan pembangunan nasional, serta pergeseran sosial dan ekonomi, pengaturan mengenai hak atas tanah mengalami transformasi yang lebih kompleks dan terstruktur. Perubahan ini mendorong pemerintah untuk merumuskan kerangka hukum yang lebih jelas dan sistematis, yang tidak hanya mengakomodasi hak-hak tradisional, tetapi juga hak-hak baru yang relevan dengan konteks modern, seperti hak pengelolaan, hak atas satuan rumah susun, dan tanah wakaf. Upaya tersebut dilakukan untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, serta terciptanya tata kelola pertanahan yang efektif dan berkeadilan, sekaligus mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan dan pemanfaatan sumber daya tanah secara optimal.[26]

Perluasan terhadap jenis-jenis hak atas tanah kemudian diakomodasi oleh pemerintah melalui berbagai regulasi, salah satunya adalah Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah. Dalam regulasi tersebut, secara tegas diatur bahwa selain hak-hak konvensional, terdapat pula hak-hak baru yang harus diakui dan

---

[25] Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, and Novyta Uktolseja, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa," *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021): 78–85.
[26] E K Roustantia et al., "Perkembangan Layanan Pertanahan Melalui Program PRONA Dan PTSL," *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum Dan Administrasi Negara* 2, no. 4 (2024): 347.

dilindungi secara hukum. Ketentuan ini tercantum secara eksplisit dalam Pasal 9, yang memperluas cakupan jenis hak atas tanah agar selaras dengan perkembangan kebutuhan masyarakat modern serta tata kelola agraria nasional yang lebih baik. Pasal 9 memuat jenis-jenis hak atas tanah yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Keberagaman jenis hak ini menunjukkan bahwa hukum pertanahan di Indonesia tidak lagi bersifat sempit dan statis, melainkan berkembang secara dinamis untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi seluruh pihak. Hal tersebut penting guna menjamin keberlanjutan pembangunan, kepemilikan yang sah, serta pemanfaatan tanah secara optimal sesuai dengan prinsip keadilan sosial.

Hak atas tanah sebagaimana dijelaskan sebelumnya tidak muncul begitu saja, melainkan merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan yang tersebar di masing-masing daerah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut tidak dapat dilakukan secara sembarangan, melainkan harus mengikuti asas-asas yang menjadi pedoman dalam pendaftaran tanah, yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka. Penjelasan masing-masing asas tersebut adalah sebagai berikut:[27]

1) Asas Sederhana, keberadaan asas ini dapat diartikan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus dihadirkan untuk memastikan bahwa seluruh aturan yang ada telah dipatuhi, namun pelaksanaannya harus dibuat mudah dipahami dan dilaksanakan. Secara sederhana, asas sederhana menekankan pentingnya penyederhanaan proses administratif dan pengurangan birokrasi yang berbelit-belit, sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan mudah dan lancar.[28]
2) Asas Aman, keberadaan asas ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan secara teliti dan cermat, sehingga hasil pendaftaran benar-benar mencerminkan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas ini dihadirkan untuk mencegah terjadinya sengketa atas suatu bidang tanah dan memastikan bahwa pemilik tanah benar-benar memperoleh hak kepemilikan yang sah dan diakui oleh hukum.[29]

---

[27] Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2017): 23–30.
[28] Ibid., 25.
[29] Ibid., 26.

3) Asas Terjangkau, keberadaan asas terjangkau dalam pendaftaran tanah bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh lapisan masyarakat, termasuk golongan ekonomi lemah, dapat mengakses layanan ini dengan biaya yang wajar serta prosedur yang sederhana dan mudah dipahami. Dengan adanya asas ini, diharapkan semua warga negara memiliki kesempatan yang sama dalam proses legalisasi aset tanah mereka, sehingga meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.[30]
4) Asas Mutakhir, keberadaan asas mutakhir dalam pendaftaran tanah menekankan keakuratan dan pembaruan data agar selalu mencerminkan kondisi terbaru, termasuk perubahan kepemilikan, batas tanah, dan penggunaan lahan, untuk mencegah konflik akibat informasi yang usang. Penerapan asas ini didukung oleh teknologi informasi dan sistem database real-time, sehingga pembaruan data lebih efisien dan mudah diakses masyarakat. Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional, diharapkan mampu mengelola sistem ini secara responsif guna mendukung kebijakan tata ruang, infrastruktur, dan pengelolaan sumber daya alam, serta meningkatkan kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat.[31]
5) Asas Terbuka, keberadaan asas terbuka menuntut pemeliharaan data pendaftaran tanah secara berkelanjutan agar selalu sesuai dengan kondisi di lapangan, sehingga diperlukan pembaruan dan verifikasi rutin. Administrasi pertanahan juga harus menyediakan akses terbuka, baik melalui portal online maupun layanan publik, agar masyarakat dapat memperoleh informasi yang akurat dan terbaru. Selain menjamin keakuratan data, asas terbuka mendorong transparansi serta partisipasi masyarakat dalam pemantauan dan pembaruan data, memperkuat hubungan antara pemerintah dan masyarakat dalam menjaga kepastian hukum serta perlindungan hak atas tanah.[32]

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang dilakukan untuk memberikan kepastian hukum melalui bukti kepemilikan tanah, yang menjadi dasar legal bagi setiap individu atau entitas dalam melaksanakan hak dan kewajibannya atas tanah. Keberadaan pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai alat pengakuan hak, tetapi juga menjadi langkah penting dalam mencegah terjadinya sengketa atau permasalahan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, maupun pemanfaatan tanah. Proses

[30] Denik Puspita, "Problematika Penerapan Asas Terjangkau Dalam Pendaftaran Tanah," *Pena Justisia: Media Komunikasi Dan Kajian Hukum* 18, no. 2 (2019).
[31] Prakoso Bhim, H Iswi, and Moh Ali, "Justice Perspective on Agrarian Reform in Realizing People's Welfare," *Notaire* 7, no. 3 (2024): 7–14.
[32] Wardhani, *Hukum Pendaftaran Tanah*.

pendaftaran ini bersifat berkelanjutan dan harus dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, pelaksanaannya harus berpedoman pada asas-asas pendaftaran tanah, yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka, sehingga dapat tercipta sistem administrasi pertanahan yang efektif, transparan, dan akuntabel. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi masyarakat, tetapi juga mendukung tata kelola pertanahan yang tertib, adil, dan berkelanjutan, sekaligus memperkuat kepastian hukum dalam pembangunan dan pemanfaatan sumber daya tanah secara maksimal.

4. Konsep Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut Permen Nomor ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 pada Pasal 1, 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 lain yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Keberadaan PTSL sendiri tidak dapat dilakukan begitu saja dengan sekadar mengeluarkan sertifikat kepemilikan tanah, melainkan melalui beberapa tahapan yang harus dilakukan terlebih dahulu, seperti pembentukan panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pendaftaran, pengukuran, dan penerbitan sertifikat.[33]

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu instrumen kebijakan pemerintah. Program ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak-hak masyarakat atas tanah, sesuai dengan amanat yang tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun

[33] Yagus Suyadi, *Menuntaskan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap* (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), hlm 120.

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Melalui pelaksanaan PTSL, pemerintah berupaya menciptakan tertib administrasi pertanahan yang menyeluruh dengan mendata, mengukur, dan membukukan seluruh bidang tanah di wilayah Republik Indonesia secara sistematis dan berkelanjutan. Dalam konteks tersebut, pemerintah memiliki kewajiban konstitusional untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara sebagai bentuk tanggung jawab dalam menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah masyarakat, serta mendukung terciptanya tatanan pengelolaan pertanahan yang adil, transparan, dan berkelanjutan.

Panitia ajudikasi dalam hal ini dapat dijelaskan sebagai panitia yang dibentuk untuk melaksanakan dan mengawal pelaksanaan PTSL agar tujuan PTSL dapat tercapai. Tujuan tersebut adalah memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum atas hak tanah bagi pemilik, melalui penerbitan sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan.[34]

Struktur atau susunan panitia ajudikasi dilakukan oleh pemerintah dengan membagi panitia menjadi beberapa jabatan, yang terdiri dari ketua yang merangkap sebagai anggota, wakil ketua bidang fisik yang merangkap sebagai anggota, wakil ketua bidang yuridis yang merangkap sebagai anggota, sekretaris, kepala desa/kelurahan, serta anggota dari kantor pertanahan sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan PTSL.[35]

Setelah panitia ajudikasi sebagaimana dijelaskan di atas dibentuk, tahapan selanjutnya adalah tahap penyuluhan. Tahap penyuluhan dilakukan untuk memberikan informasi kepada masyarakat atau pihak yang membutuhkan

[34] Rahayu, Honainah, and Bhim Prakoso, "Transfer of Land Ownership through Grant with the Guaranteed Object," *Jurnal Cakrawala Hukum* 14, no. 1 (2023): 65–72.
[35] Muhammad Askar, M Arsad Rahawarin, and Julia Th. Patty, "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Oleh Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Seram Bagian Barat," *JUPEIS: Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial* 2, no. 2 (2023): 25–32.

pendaftaran tanah mengenai pentingnya pendaftaran tanah, serta menjelaskan tahapan atau proses yang harus dijalani dalam PTSL. Setelah penyuluhan kepada masyarakat terkait program PTSL dilaksanakan, tahapan berikutnya adalah tahap pendaftaran.

Pelaksanaan tahap pendaftaran dalam PTSL merupakan tahapan yang sangat krusial karena pada tahapan ini akan dilakukan pengumpulan data yang dibutuhkan, yang diperoleh dari permohonan yang diajukan oleh masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut, dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran dalam program PTSL harus didahului oleh pendaftaran oleh masyarakat, agar atas pendaftaran tersebut dapat dilakukan proses lebih lanjut. Adapun persyaratan yang harus dilengkapi oleh masyarakat adalah sebagai berikut:[36]

1) Kartu keluarga dan kartu tanda penduduk.
2) Surat tanah, baik berupa *Letter C*, akta jual beli, akta hibah, maupun berita acara kesaksian.
3) Tanda batas tanah yang sudah terpasang dan telah mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.
4) Bukti setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh).
5) Surat permohonan atau surat pernyataan dari peserta yang hendak mengikuti PTSL.

Jika dalam tahapan pendaftaran telah ditentukan bahwa persyaratan yang diajukan oleh pemohon, dalam hal ini masyarakat, lengkap, maka tahapan PTSL dilanjutkan ke tahapan berikutnya, yaitu tahapan pengukuran. Pengukuran dilakukan untuk memverifikasi data yang telah diajukan oleh masyarakat dan sebagai langkah untuk menentukan apakah tanah tersebut dapat didaftarkan atau tidak. Jika tanah tersebut ditetapkan dapat didaftarkan melalui mekanisme PTSL, panitia ajudikasi kemudian akan melakukan pengumuman kepada publik,

[36] Sisca Anindya Rachmawati, "Revolusi Sistem Pencatatan Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Lapangan Di Desa Bantul)," *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum* 3, no. 1 (2021): 105–12.

memberikan kesempatan bagi berbagai pihak untuk mengajukan keberatan atau klaim apabila terdapat keberatan terhadap pendaftaran sebidang tanah tersebut.

Namun dalam hal ini tidak terdapat klaim atau keberatan atas pengumuman yang dilakukan oleh panitia ajudikasi, maka tahapan selanjutnya adalah tahap penerbitan sertifikat. Tahap penerbitan sertifikat ini dapat dikatakan sebagai tahapan yang sangat penting sekaligus tahap akhir dalam keseluruhan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penerbitan sertifikat bukan hanya sebatas penyerahan dokumen fisik berupa sertifikat tanah, melainkan juga merupakan bentuk pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki pemohon. Dengan adanya sertifikat, maka status kepemilikan tanah menjadi jelas, tidak lagi hanya didasarkan pada bukti penguasaan fisik atau surat keterangan dari aparat desa/kelurahan.

Dengan demikian, sertifikat yang diterbitkan pada akhir tahapan PTSL menandakan bahwa seluruh persyaratan administrasi telah dipenuhi dan dilengkapi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini sekaligus mencerminkan komitmen pemerintah dalam menghadirkan kepastian hukum di bidang pertanahan, mengurangi potensi konflik, serta memberikan rasa aman kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah yang sah.

B. Landasan Faktual

1. Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda Menurut Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

Hasil wawancara yang dilakukan penulis mengenai mekanisme penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda, mengungkap sejumlah temuan penting. Wawancara ini dilaksanakan pada tanggal 25 September 2025 bersama dengan Bapak Diefa Fadhlih, S.H.,M.Kn.[37] selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Kota Samarinda, yang beralamat di Jl. H. Moh. Ardans No.2, Sempaja Selatan, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur.

Dalam wawancara tersebut penulis mengajukan pertanyaan terkait dengan Apakah ada landasan hukum lain yang menjadi acuan Badan Pertanahan Nasional kota samarinda dalam prosedur penerbitan sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) selain Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berikut penjelasannya:

> "Dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah, Badan Pertanahan Kota Samarinda berpedoman pada beberapa peraturan yang menjadi dasar hukumnya. Salah satu acuan utamanya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menjadi dasar dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Selain itu, juga berlandaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur tentang tata cara dan proses pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya.

[37] Fadhlih, Diefa, "Wawancara Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang BPN Kota Samarinda," Kamis, 25 September 2025, Pukul 13.00 WITA.

Kedua peraturan tersebut menjadi pedoman penting bagi Badan Pertanahan dalam menjalankan tugasnya menerbitkan sertifikat tanah di Kota Samarinda."

2. Prosedur penerbitan sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda

Hasil wawancara yang dilaksanakan pada tanggal 25 September 2025 bersama dengan Bapak Diefa Fadhlih, S.H.,M.Kn.[38] selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Kota Samarinda, yang beralamat di Jl. H. Moh. Ardans No.2, Sempaja Selatan, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur. Adalah sebagai berikut:

"Bahwa tahapan pelaksanaan penerbitan tanah dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Program PTSL pada dasarnya mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), sehingga setiap bidang tanah tanpa terkecuali baik yang telah terdaftar sebelumnya maupun yang sama sekali belum terdata dalam administrasi pertanahan dimasukkan sebagai bagian dari objek kegiatan pendaftaran. Ketentuan tersebut tidak hanya berlaku terhadap bidang tanah yang sudah memiliki status hak atas tanah, tetapi juga meliputi bidang tanah yang belum memiliki penetapan hak secara hukum, sebagai wujud upaya pemerintah dalam melakukan pembenahan, pemutakhiran, dan peningkatan kualitas basis data pertanahan secara menyeluruh dan berkelanjutan. Objek PTSL bahkan mencakup bidang tanah yang telah memiliki tanda batas fisik di lapangan maupun bidang tanah yang baru akan dilakukan penetapan atau penegasan batasnya melalui rangkaian tahapan teknis dalam pelaksanaan kegiatan. Dengan demikian, pelaksanaan PTSL tidak hanya bersifat administratif dalam pengelolaan dokumen pertanahan, tetapi juga melibatkan aspek teknis lapangan seperti pengukuran, pengecekan batas, serta klarifikasi faktual terhadap objek tanah sebagai bentuk verifikasi dan validasi atas keakuratan data fisik sebelum diterbitkannya sertifikat hak atas tanah."

[38] Fadhlih, Diefa, "Wawancara Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang BPN Kota Samarinda," Kamis, 25 September 2025, Pukul 13.00 WITA.

3. Kendala yang Dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota samarinda dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda

Hasil wawancara yang dilaksanakan pada tanggal 25 September 2025 bersama dengan Bapak Diefa Fadhlih, S.H.,M.Kn.[39] selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Kota Samarinda, yang beralamat di Jl. H. Moh. Ardans No.2, Sempaja Selatan, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur. Adalah sebagai berikut:

"Dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), terdapat dua jenis kendala utama yang kerap muncul di lapangan, yaitu kendala yang berkaitan dengan penguasaan secara fisik atas bidang tanah dan kendala yang berkaitan dengan penguasaan secara yuridis. Kedua kategori kendala tersebut memiliki karakteristik permasalahan yang berbeda, baik dari segi substansi maupun proses penyelesaiannya. Namun demikian, keduanya memiliki pengaruh yang sama pentingnya terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah, mengingat pemenuhan unsur fisik dan unsur yuridis merupakan persyaratan utama dalam proses pembuktian hak sebagaimana ditentukan dalam ketentuan administrasi pertanahan."

1. Kendala pada aspek penguasaan fisik timbul ketika subjek pemohon tidak dapat membuktikan bahwa ia secara nyata menguasai atau menempati bidang tanah yang dimohonkan sertifikatnya. Dalam banyak kasus, pemohon tidak tinggal atau tidak berada secara langsung di lokasi tanah tersebut, sehingga tim ajudikasi menghadapi kesulitan dalam melakukan verifikasi faktual terkait batas-batas fisik bidang tanah maupun pembenaran atas penggunaan atau pemanfaatannya selama ini. Permasalahan ini menjadi semakin kompleks apabila tidak tersedia saksi, keterangan pihak sekitar, ataupun dokumen pendukung yang dapat memberikan bukti mengenai riwayat penguasaan tanah, baik secara turun-temurun maupun secara faktual di lapangan.
2. Kendala pada aspek penguasaan yuridis terjadi ketika pemohon secara faktual memiliki penguasaan fisik atas bidang tanah, namun tidak memiliki bukti hukum yang sah untuk mendukung klaim kepemilikannya. Situasi ini umumnya ditemukan pada bidang tanah yang belum memiliki alas hak atau

[39] Fadhlih, Diefa, "Wawancara Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang BPN Kota Samarinda," Kamis, 25 September 2025, Pukul 13.00 WITA.

dasar hukum kepemilikan, maupun pada bidang tanah yang statusnya masih berada dalam sengketa keperdataan antara beberapa pihak. Ketiadaan sertifikat, surat keterangan riwayat tanah, maupun dokumen pendukung lainnya menyebabkan proses pembuktian hak menjadi lebih kompleks, karena tim ajudikasi harus melakukan penelusuran tambahan untuk memastikan keabsahan klaim tersebut. Pada akhirnya, kondisi ini dapat menghambat tahapan penegasan konversi dan pemberian hak dalam rangkaian pelaksanaan PTSL, mengingat keberadaan alat bukti yuridis merupakan unsur pokok dalam validasi legalitas suatu bidang tanah.

4. Jangka Waktu yang Dibutuhkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari Pendaftaran Hingga Sertifikat Diterbitkan

Hasil wawancara yang dilaksanakan pada tanggal 25 September 2025 bersama dengan Bapak Diefa Fadhlih, S.H.,M.Kn.[40] selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Kota Samarinda, yang beralamat di Jl. H. Moh. Ardans No.2, Sempaja Selatan, Kec. Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur. Adalah sebagai berikut:

"Lama waktu proses penyelesaian program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada setiap kasus dapat berbeda-beda, bergantung pada tingkat kelengkapan berkas serta pemenuhan seluruh persyaratan yang telah ditentukan. Apabila seluruh dokumen persyaratan administrasi telah lengkap dan tidak terdapat permasalahan terkait status atau hak atas tanah, maka proses penerbitan sertifikat tanah dapat diselesaikan dalam jangka waktu relatif singkat, yaitu sekitar satu bulan, atau paling lama dua bulan hingga sertifikat tersebut diterbitkan secara resmi."

Berdasarkan penjelasan yang disampaikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda, tim pelaksana Program Pendaftaran Tanah Sistematis

[40] Fadhlih, Diefa, "Wawancara Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang BPN Kota Samarinda," Kamis, 25 September 2025, Pukul 13.00 WITA.

Lengkap (PTSL) yang berasal dari internal BPN pada dasarnya telah dibekali dengan kompetensi yang memadai, baik dari segi pengetahuan teknis mengenai pertanahan maupun keterampilan administratif yang diperlukan dalam penyelenggaraan program tersebut. Kapasitas tersebut juga tercermin dari kemampuan tim dalam menjalankan tugasnya secara profesional dan sesuai dengan standar operasional prosedur yang berlaku. Hal ini dibuktikan melalui tingkat kepuasan masyarakat yang pada umumnya menilai bahwa pelayanan yang diberikan selama proses pendaftaran tanah berlangsung sudah cukup baik dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Namun demikian, meskipun BPN telah melakukan kegiatan sosialisasi sebelum pelaksanaan program sebagai upaya memberikan pemahaman awal kepada masyarakat, pada praktiknya masih terdapat sebagian masyarakat yang belum sepenuhnya mengerti mengenai alur pelaksanaan, ketentuan hukum yang mendasari, serta persyaratan administratif yang harus dipenuhi untuk dapat mengikuti Program PTSL secara tepat. Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek pemahaman masyarakat masih menjadi salah satu tantangan dalam optimalisasi pelaksanaan program tersebut.

"Hal ini sejalan dengan kenyataan bahwa tahapan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebagaimana telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, mencakup rangkaian proses yang cukup panjang serta melibatkan sejumlah aspek teknis maupun yuridis yang harus dipenuhi secara bertahap. Kompleksitas prosedur tersebut pada akhirnya turut memengaruhi tingkat pemahaman masyarakat, khususnya apabila proses penyampaian informasi hanya dilakukan secara sepintas tanpa adanya pendampingan yang sistematis dan berkelanjutan selama pelaksanaan program. Dengan demikian, meskipun pelaksana program pada dasarnya telah memiliki kompetensi dan profesionalitas dalam menjalankan tugasnya, hambatan dalam hal penyebarluasan informasi, pemahaman terhadap prosedur administratif, serta literasi masyarakat mengenai ketentuan PTSL masih menjadi tantangan yang perlu mendapatkan perhatian lebih lanjut agar tujuan program dapat tercapai secara optimal."

Dengan demikian, hasil wawancara ini mengungkapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada dasarnya telah menjalankan fungsi dan perannya sesuai dengan ketentuan prosedural serta pedoman teknis yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan kegiatan mulai dari tahap perencanaan, pengumpulan data fisik, penelitian data yuridis, hingga penerbitan sertifikat telah dilakukan berdasarkan mekanisme yang berlaku. Namun, dalam praktik di lapangan masih dijumpai sejumlah kendala yang menghambat kelancaran pelaksanaan program, terutama yang berkaitan dengan aspek penguasaan fisik dan penguasaan yuridis atas bidang tanah yang diajukan untuk didaftarkan. Kendala pada aspek fisik umumnya meliputi ketidaksesuaian batas bidang tanah, ketidakjelasan penguasaan aktual, serta keterbatasan data pendukung dari pemohon. Sementara itu, kendala pada aspek yuridis sering kali terkait dengan ketiadaan alas hak yang sah, adanya tumpang tindih klaim kepemilikan, maupun proses pewarisan yang belum diselesaikan secara hukum.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi program PTSL tidak hanya ditentukan oleh efektivitas dan kinerja lembaga pelaksana, dalam hal ini kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda sebagai instansi teknis yang berwenang, tetapi juga sangat bergantung pada kesiapan dan partisipasi aktif masyarakat dalam memenuhi persyaratan administrasi serta membuktikan legalitas hak atas tanah yang dimiliki. Keterlibatan masyarakat secara aktif dalam penyediaan dokumen, pengumpulan data, dan proses verifikasi menjadi faktor penting dalam mendukung tercapainya tujuan utama PTSL, yaitu memberikan

jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh warga negara. Dengan demikian, sinergi antara BPN, pemerintah daerah, dan masyarakat menjadi kunci keberhasilan implementasi program ini secara menyeluruh dan berkelanjutan.

Selain itu, temuan dari hasil wawancara juga menunjukkan bahwa untuk mengatasi berbagai kendala yang muncul dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), diperlukan langkah-langkah strategis yang bersifat kolaboratif dan berkesinambungan. Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda perlu memperkuat koordinasi lintas sektor dengan pemerintah daerah, aparat desa atau kelurahan, serta tokoh masyarakat setempat guna memastikan keakuratan data fisik maupun data yuridis setiap bidang tanah yang didaftarkan. Penguatan kapasitas sumber daya manusia, baik bagi petugas ajudikasi maupun aparatur desa, juga menjadi faktor penting agar pelaksanaan program dapat berjalan lebih efektif, transparan, dan sesuai dengan prinsip *good governance*.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG TINJAUAN HUKUM TERHADAP TAHAPAN PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH SESUAI DENGAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA SAMARINDA

A. Penerbitan Sertifikat Tanah Sesuai Dengan Tahapan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak terhadap seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam cakupan satu wilayah administrasi desa, kelurahan, atau sebutan lain yang setingkat. Pelaksanaan PTSL mencakup rangkaian kegiatan pendataan yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis atas satu atau beberapa bidang tanah, yang secara keseluruhan bertujuan untuk memastikan kejelasan status serta legalitas hak atas tanah tersebut guna kepentingan pendaftarannya. Melalui mekanisme ini, pemerintah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak, tetapi juga membangun basis data pertanahan yang lebih akurat, komprehensif, dan terbarukan sebagai landasan bagi tertib administrasi pertanahan secara nasional.

Di Kota Samarinda, mekanisme penerbitan tanah dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Program PTSL pada prinsipnya mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sehingga setiap bidang tanah baik yang telah maupun yang belum terdaftar secara otomatis termasuk dalam cakupan kegiatan pendaftaran.

Ketentuan tersebut juga mencakup bidang tanah yang belum memiliki status hak atas tanah maupun bidang tanah yang telah memiliki hak, sebagai bagian dari upaya pemerintah untuk melakukan pembenahan, pemutakhiran, serta peningkatan kualitas data pendaftaran tanah secara komprehensif dan berkelanjutan. Selain itu, objek PTSL tidak hanya terbatas pada bidang tanah yang sudah memiliki tanda batas fisik secara jelas di lapangan, tetapi juga mencakup bidang tanah yang masih memerlukan proses penetapan atau penegasan batas sebagai salah satu tahapan teknis dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.

Dengan demikian, penyelenggaraan PTSL tidak hanya bersifat administratif dalam konteks pengelolaan dokumen kepemilikan tanah, tetapi juga mencakup rangkaian kegiatan teknis lapangan yang bertujuan untuk melakukan verifikasi, pengukuran, dan validasi terhadap keakuratan data fisik sebelum dilakukan penerbitan sertipikat. Hal ini menunjukkan bahwa PTSL merupakan program yang bersifat simultan dan menyeluruh, yang tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga mendukung terwujudnya tertib administrasi pertanahan secara nasional.

Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan melalui tahapan sebagai berikut:

a. perencanaan;
b. penetapan lokasi;
c. persiapan;
d. pembentukan dan penetapan panitia ajudikasi PTSL dan satuan tugas;
e. penyuluhan;
f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
i. penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak;
j. pembukuan hak;
k. penerbitan sertipikat hak atas tanah;
l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
m. pelaporan.

Penyelenggaraan PTSL sebagaimana dimaksud dalam PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL, atau melalui gabungan antara kegiatan PTSL dengan program dan/atau kegiatan lain, yaitu:

a. Program Sertipikasi Lintas Sektor;
b. Program Sertipikasi Massal Swadaya Masyarakat;
c. program atau kegiatan sertipikasi massal redistribusi tanah objek landreform, konsolidasi tanah, dan transmigrasi; atau
d. program atau kegiatan sertipikasi massal lainnya, atau gabungan dari beberapa/seluruh kegiatan tersebut.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berasal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda pada dasarnya telah memiliki kompetensi yang memadai serta mampu menjalankan tugasnya secara profesional. Hal tersebut tercermin dari tingkat kepuasan masyarakat yang pada umumnya merasa telah memperoleh pelayanan yang cukup baik selama proses pendaftaran tanah melalui Program PTSL berlangsung. Namun, meskipun sosialisasi telah dilakukan oleh pihak BPN sebelum pelaksanaan program, masih ditemukan masyarakat yang belum sepenuhnya memahami alur, ketentuan, serta persyaratan administratif yang harus dipenuhi untuk mengikuti Program PTSL.

Untuk memastikan keabsahan dan keakuratan data pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Samarinda melakukan proses verifikasi yang komprehensif melalui analisis terhadap peta-peta resmi yang dimiliki pemerintah, yang selanjutnya dilanjutkan dengan klarifikasi fisik di lapangan. Klarifikasi tersebut dilakukan dengan melibatkan partisipasi langsung para pemangku kepentingan setempat, antara lain warga pemilik atau penggarap tanah, saksi batas, Ketua RT, serta Lurah sebagai pejabat pemerintahan tingkat kelurahan. Seluruh rangkaian kegiatan tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan dan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Selanjutnya, terkait pembiayaan dalam pelaksanaan program PTSL, pada prinsipnya sebagian besar biaya ditanggung oleh pemerintah melalui anggaran yang telah dialokasikan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun demikian, terdapat sejumlah pengeluaran yang menjadi tanggungan peserta PTSL, yakni sebesar Rp250.000,00 per bidang tanah, yang pada praktiknya digunakan untuk kebutuhan administratif seperti fotokopi berkas dan kelengkapan dokumen lainnya. Sementara itu, seluruh fasilitas pendukung dalam pelaksanaan kegiatan, termasuk

sarana dan prasarana teknis, telah disediakan oleh pihak BPN dengan menggunakan anggaran yang bersumber dari pemerintah.[41]

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada dasarnya merupakan manifestasi konkret dari pelaksanaan asas kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Dalam perspektif teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, dapat diprediksi, serta berlaku secara konsisten bagi setiap subjek hukum. Pelaksanaan PTSL mengimplementasikan prinsip tersebut melalui mekanisme pendaftaran tanah yang tertuang di dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Kegiatan program pendaftaran tanah sistematis lengkap dilakukan secara serentak dan menyeluruh dalam satu wilayah administrasi tertentu, dengan tujuan menghasilkan data pertanahan yang sah, terukur, dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.

Secara normatif, kepastian hukum dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diwujudkan melalui rangkaian proses verifikasi data fisik dan data yuridis yang dilakukan secara cermat dan terukur oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Samarinda sebelum sertifikat diterbitkan. Tahapan ini mencakup pemeriksaan kesesuaian batas bidang tanah, keabsahan dokumen pendukung, serta validasi terhadap penguasaan dan riwayat kepemilikan tanah. Proses tersebut menunjukkan bahwa PTSL tidak hanya berorientasi pada aspek administratif semata, melainkan juga memiliki fungsi substantif dalam memberikan

[41] Angi Uni Aqlisa Marjulis, Syahrani, and Enos Paselle, "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pada Wilayah Kelurahan Handil Bakti Kota Samarinda," *EJournal Administrasi Negara* 7, no. 2 (2019): 8879–91, https://ejournal.an.fisip-unmul.ac.id.

perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui mekanisme pembuktian yang kuat, transparan, dan sesuai dengan standar prosedur yang telah ditetapkan.

Dengan demikian, keberadaan sertifikat tanah sebagai hasil akhir dari program ini tidak hanya berfungsi sebagai dokumen legal formal, tetapi juga menjadi alat bukti autentik yang memberikan jaminan kepemilikan dan rasa aman bagi masyarakat. Selain itu, kepemilikan sertifikat tanah yang sah turut berperan penting dalam mencegah potensi timbulnya sengketa, tumpang tindih klaim, maupun penyalahgunaan hak di kemudian hari, sehingga tujuan utama PTSL dalam mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan dapat tercapai secara optimal.

Di Kota Samarinda, penyelenggaraan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilakukan melalui tahapan perencanaan, penetapan lokasi, pengumpulan data fisik, penelitian data yuridis, hingga penerbitan sertifikat merupakan bentuk penerapan teori kepastian hukum karena setiap tahapannya dilakukan berdasarkan ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 dan Undang-Undang yang berkaitan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini sekaligus memenuhi unsur kejelasan norma, prosedur, dan akibat hukum yang merupakan syarat utama tercapainya kepastian hukum menurut teori hukum positif.

Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada hakikatnya tidak hanya berfungsi untuk mewujudkan teori kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan penerapan teori pertanggungjawaban hukum oleh pemerintah dalam

penyelenggaraan administrasi pertanahan. Dalam kamus hukum, pertanggungjawaban dimaknai sebagai konsekuensi logis dari kebebasan yang dimiliki oleh seseorang atau subjek hukum dalam melakukan suatu perbuatan tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh individu maupun badan hukum tidak hanya dinilai dari aspek formal keabsahannya, tetapi juga harus diperhatikan keterkaitannya dengan nilai-nilai moral, etika, dan norma hukum yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat. Dengan kata lain, suatu perbuatan hukum tidak dapat dilepaskan dari landasan filosofis yang menempatkan kebebasan bertindak sebagai suatu hak yang sekaligus disertai dengan kewajiban untuk menerima serta mempertanggungjawabkan akibat hukum yang timbul darinya. Oleh karena itu, pertanggungjawaban bukan sekadar berkaitan dengan hubungan sebab-akibat secara yuridis, tetapi juga merupakan refleksi dari kesadaran hukum seseorang untuk tunduk pada aturan dan menerima konsekuensi atas tindakannya sesuai dengan prinsip keadilan dan keteraturan dalam sistem hukum.

Menurut Hans Kelsen, dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum, dinyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu, atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, melalui Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab secara hukum atas setiap tahapan pendaftaran tanah, mulai dari pengumpulan dan verifikasi data fisik maupun yuridis hingga penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah. Pertanggungjawaban ini meliputi kewenangan, prosedur, dan hasil akhir, sehingga setiap keputusan penerbitan hak atas tanah harus dapat

dipertanggungjawabkan baik secara administratif maupun substantif. Dengan demikian, keberadaan sertifikat yang diterbitkan dalam kerangka PTSL bukan sekadar produk administratif, melainkan bentuk perlindungan hukum negara kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah, sekaligus wujud nyata pelaksanaan kewajiban negara dalam menjamin ketertiban dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

B. Kendala Kantor Badan Pertanahan Kota Sanarinda dalam Melaksanakan PERMEN ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018, pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang diselenggarakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Rangkaian kegiatan tersebut meliputi tahapan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah maupun satuan rumah susun.

Pendaftaran tanah juga mencakup pemberian tanda bukti hak bagi bidang tanah yang telah memiliki hak serta penerbitan hak milik atas satuan rumah susun beserta hak-hak tertentu yang membebaninya. Namun, dalam praktik pelaksanaannya, pendaftaran tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda masih menghadapi berbagai kendala di lapangan.

Ada dua kendala utama dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Kendala pada aspek penguasaan fisik bidang tanah muncul ketika pemohon tidak dapat membuktikan bahwa ia secara nyata menguasai, menempati, ataupun memanfaatkan tanah yang dimohonkan sertifikatnya. Dalam konteks PTSL, pembuktian penguasaan faktual menjadi unsur yang sangat penting karena merupakan dasar verifikasi awal sebelum dilakukan penetapan hak. Namun demikian, dalam praktik di lapangan, banyak ditemukan kasus di mana pemohon tidak berdomisili atau tidak berada secara langsung di lokasi bidang tanah tersebut. Kondisi ini menimbulkan hambatan bagi tim ajudikasi dalam memastikan keabsahan penguasaan fisik, baik terkait penetapan batas, penggunaan tanah secara aktual, maupun sejarah pemanfaatannya. Permasalahan ini semakin kompleks apabila ketiadaan keberadaan pemohon tidak disertai dengan keterangan pendukung, seperti saksi dari lingkungan sekitar, tokoh masyarakat, ketua RT/RW, maupun dokumen administratif lain yang dapat menunjukkan riwayat penguasaan tanah secara turun-temurun. Ketidakjelasan ini juga berpotensi menimbulkan dispute atau klaim tumpang tindih antar pihak, terutama pada lokasi yang belum memiliki batas fisik yang tegas atau belum pernah dilakukan pengukuran sebelumnya. Dengan demikian, hambatan pada aspek penguasaan fisik bukan hanya berdampak pada keterlambatan proses sertifikasi, tetapi juga berimplikasi terhadap tingkat kepastian hukum atas tanah yang menjadi objek PTSL secara keseluruhan.

2. Kendala pada aspek penguasaan yuridis muncul ketika pemohon secara faktual menguasai atau menempati bidang tanah, namun tidak memiliki alat bukti hukum yang sah untuk mendukung klaim kepemilikan tersebut. Kondisi ini umumnya terjadi pada bidang tanah yang belum memiliki alas hak, misalnya girik, sporadik, ataupun surat keterangan riwayat tanah dari pemerintah desa atau kelurahan, sehingga tidak terdapat catatan administratif yang dapat dijadikan dasar pembuktian awal. Selain itu, kendala serupa juga ditemukan pada bidang tanah yang masih menyisakan permasalahan keperdataan, seperti adanya klaim kepemilikan ganda, pewarisan yang belum diselesaikan, atau tanah yang masih berada dalam proses sengketa antara beberapa ahli waris atau pihak lain yang keberadaannya tidak jelas. Ketiadaan bukti yuridis ini menyebabkan proses verifikasi menjadi lebih panjang dan berbelit, karena tim ajudikasi harus melakukan penelusuran tambahan melalui klarifikasi, penelitian riwayat penguasaan, hingga permintaan keterangan dari pejabat setempat maupun masyarakat sekitar. Dalam banyak kasus, tahapan ini mengakibatkan pengerjaan PTSL tidak dapat langsung dilanjutkan pada tahap penegasan konversi atau pemberian hak, mengingat keberadaan dokumen kepemilikan merupakan unsur esensial dalam penetapan legalitas suatu bidang tanah. Dengan demikian, kendala pada aspek penguasaan yuridis tidak hanya menghambat administrasi teknis, tetapi juga berdampak pada tertundanya pemenuhan asas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemohon yang bersangkutan.

Keberhasilan implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sangat bergantung pada sinergi dan peningkatan koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda, pemerintah daerah, serta masyarakat sebagai subjek pendaftaran. Kolaborasi yang baik antar pihak tersebut menjadi fondasi utama dalam memperlancar setiap tahapan kegiatan, mulai dari pendataan awal, verifikasi, pengukuran, hingga penerbitan sertifikat.

Dalam konteks ini, penguatan kapasitas administratif di tingkat desa dan kelurahan memiliki peran strategis untuk memastikan kesiapan aparatur dalam mengelola data pertanahan secara akurat dan transparan. Selain itu, peningkatan intensitas sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya legalitas hak atas tanah perlu terus dilakukan agar partisipasi publik semakin tinggi dan kesadaran hukum meningkat. Tidak kalah penting, optimalisasi peran saksi lingkungan seperti tokoh masyarakat, ketua RT/RW, dan perangkat desa juga menjadi faktor kunci dalam memperkuat keabsahan penguasaan fisik maupun yuridis bidang tanah. Dengan demikian, langkah-langkah tersebut diharapkan mampu memastikan kelancaran proses pelaksanaan PTSL sekaligus mewujudkan asas kepastian hukum serta perlindungan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam regulasi pendaftaran tanah nasional.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tahapan penerbitan sertifikat tanah sesuai dengan PERMEN/ATR BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda pada prinsipnya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan melalui pemutakhiran data fisik dan yuridis. Program ini mencakup seluruh objek pendaftaran tanah dan melibatkan kegiatan administratif maupun teknis lapangan
2. Kendala dalam melaksanakan penerbitan sertifikat tanah di Kota Samarinda ada dua yaitu kendala pada aspek fisik dan yuridis. Kendala pada aspek penguasaan fisik bidang tanah muncul ketika pemohon tidak dapat membuktikan bahwa ia secara nyata menguasai, menempati, ataupun memanfaatkan tanah yang dimohonkan sertifikatnya. Kendala pada aspek penguasaan yuridis muncul ketika pemohon secara faktual menguasai atau menempati bidang tanah, namun tidak memiliki alat bukti hukum yang sah untuk mendukung klaim kepemilikan tersebut

B. Saran

1. Untuk mengoptimalkan pelaksanaan Program PTSL di Kota Samarinda, perlu dilakukan peningkatan sosialisasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda kepada masyarakat secara berkelanjutan dan berbasis komunitas mengenai prosedur, persyaratan, serta pentingnya bukti kepemilikan tanah. Aparat kelurahan, RT/RW, dan tokoh masyarakat perlu dilibatkan secara aktif agar informasi lebih efektif dipahami. Selain itu, diperlukan pendampingan administratif dan hukum bagi masyarakat yang belum memiliki alas hak, sehingga hambatan fisik maupun yuridis dapat diminimalisir dan tujuan PTSL dalam mewujudkan kepastian hukum atas tanah dapat tercapai secara optimal.
2. Untuk meminimalisir kendala dalam pelaksanaan Program PTSL di Kota Samarinda, diperlukan langkah-langkah penguatan pada aspek pembuktian fisik dan yuridis, antara lain melalui peningkatan peran pemerintah kelurahan dan RT/RW dalam proses verifikasi awal penguasaan tanah guna memastikan keabsahan penguasaan faktual di lapangan. Selain itu, perlu disediakan mekanisme pendampingan dan asistensi administratif bagi masyarakat yang belum memiliki alas hak, misalnya melalui penyusunan surat keterangan riwayat tanah atau fasilitasi penyelesaian sengketa sederhana di tingkat lokal. Dengan adanya dukungan tersebut, proses ajudikasi dapat berjalan lebih efisien dan akurat, sehingga tujuan utama PTSL untuk menghadirkan kepastian hukum atas tanah dapat tercapai secara lebih optimal.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Bedner, Adriaan W., & Oomen, Barbara. *Real legal certainty and its relevance*. Leiden: Leiden University Press, 2018.

Claes, Erik, Devroe, Wouter, & Keirsblick, Bert. *Facing the limits of the law*. Singapore: Springer, 2009.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Harsono, B. *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Manullang, E. F. M. *Legalisme, legalitas, dan kepastian hukum*. Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2016.

Manullang, E. F. M. *Legisme, legalitas, dan kepastian hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2019.

Mertokusumo, Sudikno. *Teori hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2016.

Napitulu, Diana. *Pendaftaran tanah: Pensertipikatan hak atas tanah dan peralihannya*. Jakarta: UKI Press, 2022.

Notoatmodjo, Soekidjo. *Etika dan hukum kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.

Samekto, Adji. *Memahami ajaran hukum Gustav Radbruch*. Jakarta: Rajawali Pers, 2025.

Shalihah, Fithriatus. *Etika dan tanggung jawab profesi hukum*. Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2019.

Suyadi, Yagus. *Menuntaskan pendaftaran tanah sistematis lengkap*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.

Wardhani, D. K. *Hukum pendaftaran tanah.* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen IV.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

C. JURNAL

Askar, Muhammad, Rahawarin, M. Arsad, & Patty, Julia Th. Implementasi program pendaftaran tanah sistematis lengkap oleh perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Seram Bagian Barat. *JUPEIS: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial*, 2(2), 25–32 (2023).

Bhim, Prakoso, Iswi, H., & Ali, Moh. Justice perspective on agrarian reform in realizing people's welfare. *Notaire*, 7(3), 7–14 (2024).

Hansen, Seng. Praktik mafia tanah dalam tinjauan sosiologi hukum. *Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum*, 17(1), 106 (2025).

Kaunang, Hizkia A. M. Tanggung jawab hukum pemerintah dalam ketersediaan fasilitas masyarakat pejalan kaki dan penyandang disabilitas menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009. *Lex et Societatis*, 7(11) (2019).

Manthovani, Reda, & Istiqomah, Istiqomah. Pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23–30 (2017).

Marjulis, Angi Uni Aqlisa, Syahrani, & Paselle, Enos. Implementasi program pendaftaran tanah sistematis lengkap pada wilayah Kelurahan Handil Bakti Kota Samarinda. *eJournal Administrasi Negara*, 7(2), 8879–8891 (2019).

Masnah, Lukman, Sampara, & Muhi, Ali Hanafiah. Implementasi kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Muaro Jambi. *Renaissance: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan*.

Mukmin, Abdul. Manfaat sertifikat tanah sebagai upaya penertiban administrasi di bidang pertanahan. *Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(1), 5 (2011).

Palantung, Rocky Samuel. Prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah melalui jual beli. *Lex Privatum*, 9(6) (2021).

Puspita, Denik. Problematika penerapan asas terjangkau dalam pendaftaran tanah. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(2) (2019).

Rachmawati, Sisca Anindya. Revolusi sistem pencatatan tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (studi lapangan di Desa Bantul). *Widya Pranata Hukum*, 3(1), 105–112 (2021).

Rahayu, Honainah, & Prakoso, Bhim. Transfer of land ownership through grant with the guaranteed object. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 14(1), 65–72 (2023).

Ramadhani, Rahmat. Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31–40 (2021).

Rorong, Theo Julian, & Saly, Yi Jeane Neltje. Kontradiksi antara program percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan PP Nomor 24 Tahun

1997 tentang pendaftaran tanah. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(10), 654 (2022).

Roustantia, E. K., Cantika, D., Kurniati, K., & Amaliah, K. Perkembangan layanan pertanahan melalui program PRONA dan PTSL. *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, 2(4), 347 (2024).

Sappe, Suryani, Latturete, Adonia Ivone, & Uktolseja, Novyta. Hak pakai atas tanah hak milik dan penyelesaian sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78–85 (2021).

Widananti, Agnes. Tanggung jawab hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap tertanggung yang mengalami kerugian dalam kasus gagal bayar asuransi jiwa. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(6) (2024).

D. WEBSITE

Muliantari, Putu Putri. Menteri ATR/BPN: Tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia bersertifikat. *Antaranews.com* (2023).

Masnah, Sampara Lukman, & Muhi, Ali Hanafiah. Implementasi kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Muaro Jambi. Tersedia pada: http://www.ejournal-academia.org/index.php/renaissance

E. WAWANCARA

Fadhlih, Diefa. Wawancara Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda (2025).

LAMPIRAN

1. Struktur Organisasi Kantor Wilayah Badan Pertanahan Kota Samarinda

Gambar 1. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Kota Samarinda

2. Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

Jalan H.M. Ardans (Ring Road III), Kelurahan Sempaja Utara Telepon: (0541) 2525404 *email: kot-samarinda@atrbpn.go.id*

SURAT KETERANGAN
NOMOR 458/SKet-64.72.100.UP.04.07/XII/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Sari Dewi, S.ST.
Jabatan	:	Kepala Sub Bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda
Alamat	:	Jl. H.M. Ardans (Ring Road III)

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama	:	Meli Rama Dani
NIM	:	21.11.107.74201.039
Judul Skripsi	:	Tinjauan Hukum terhadap Mekanisme Penerbitan Sertifikat Tanah sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Samarinda

telah melaksanakan penelitian skripsi pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Samarinda pada tanggal 25 September 2025. Penelitian skripsi dimaksud diajukan berdasarkan surat dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda nomor 410.1/UWGM/FH-B/IX/2025 tanggal 9 September 2025 perihal Penelitian Skripsi.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 02 Desember 2025

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Samarinda
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara Elektronik

Sari Dewi, S.ST.
NIP 198304172002122001

Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur "Validasi Surat" pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05

Gambar 2. Keterangan Telah Malaksanakan Penelitian pada Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Kota Samarinda

3. Dokumentasi

Gambar 3. Wawancara bersama dengan Bapak Diefa Fadhlih, S.H.,M.Kn. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Kota Samarinda

Gambar 4. Saat Melaksanakan Penelitian pada Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Kota Samarinda