

**PROBLEMATIKA DAN SOLUSI AKSELERASI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
(Studi Kasus di Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan Di bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

EGGENS IURIS HOLONG BUTAR BUTAR

NIT: 19283246

Diploma IV Pertanahan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA
2023**

ABSTRACT

In responding to this PTSL (Land Redistribution for Social Purposes) program, the Batam City Kantah has the authority to implement the PTSL program within the Batam City area. However, the implementation of the PTSL program in Batam City is somewhat different from the standard PTSL implementation. This is because the lands in Batam City already have a status known as HAT (Right to Build), specifically HPL (Right to Cultivate). In the PTSL implementation in Batam City, the subjects holding HPL are exempted from paying the Annual Obligatory Money (UWT) and issued a Land Allocation Document (KSB) in the form of a Decree of Land Allocation (SKPT), Land Use Agreement (SPPT), and Location Determination (PL) to facilitate the granting of HPL. However, the issuance of the recommendation letter is hindered due to discrepancies in data between BP Batam and Batam City Kantah, causing delays in the PTSL implementation.

The research method employed in this study is qualitative research with a descriptive approach. The use of qualitative research and a descriptive approach in this study is expected to examine and find solutions to the challenges of accelerating PTSL activities above HPL in the Batam City area. Additionally, the descriptive approach in this research is intended to narrate the obtained data and address all the issues in the intended research.

During the implementation of the PTSL program in Batam City, various obstacles were encountered, both physical and juridical. Regarding physical data obstacles, a common issue is the absence of land boundary markers. Meanwhile, the juridical data obstacles found in the PTSL implementation are related to ownership data. In the PTSL implementation, factors inhibiting the issuance of recommendation letters were identified, including data discrepancies and the land status not being HPL, which affect the PTSL implementation in Batam City.

Keyword: *PTSL Program, Letter of Recommendation, Inhibiting Factor*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
INTISARI	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
DAFTAR SINGKATAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Keaslian Penelitian.....	7
2.2 Kerangka Teoritik	11
2.3 Kerangka Pemikiran.....	17
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	20
3.1 Format Penelitian	20
3.2 Lokasi Penelitian.....	20
3.3 Penetapan Informan.....	20
3.4 Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	21
3.5 Teknik Analisis Data.....	22
3.6 Langkah Penelitian.....	23
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	25
4.1 Gambaran Umum Kota Batam.....	25
4.2 Gambaran Umum Kantah Kota Batam	26
4.3 Gambaran Umum BP Batam.....	28

BAB V PROBLEMATIKA PTSL DI KOTA BATAM : ASPEK PENERBITAN SURAT REKOMENDASI.....	32
5.1 Problematika PTSL Di Kota Batam.....	32
5.2 Penerbitan Surat Rekomendasi	34
5.3 Penyelesaian PTSL di Kota Batam	39
BAB VI FAKTOR PENGHAMBAT PENERBITAN SURAT REKOMENDASI PROGRAM PTSL	42
6.1 Ketidakesesuaian Data.....	42
6.2 Status Tanah Belum HPL.....	46
BAB VII PENUTUP	49
7.1 Kesimpulan	49
7.2 Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penguasaan hak atas tanah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang disahkan pada tanggal 24 September 1960. UUPA didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alamnya untuk kesejahteraan rakyat (Andika. M. H., 2016).

Dalam UUPA, Hak Atas Tanah adalah kekuasaan untuk menggunakan tanah, bumi, air, dan ruang di atasnya sesuai peraturan hukum yang berlaku. Konsep hubungan dengan tanah bermula dari UUD 1945 Pasal 33 ayat 3, yang kemudian dibagi menjadi tiga yaitu Tanah Negara, Tanah Ulayat, dan Tanah Hak.

Pemerintah Indonesia mengagas sebuah program pemberian kepastian hukum terhadap tanah-tanah yang dikuasai masyarakat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang direncanakan program ini berjalan sampai dengan tahun 2025 mendatang. Hal ini sesuai dengan Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018, dalam hal ini kantor pertanahan (Kantah) di seluruh Indonesia sebagai pelaksana kegiatan program PTSL. Dalam menyikapi program PTSL ini, Kantah Kota Batam memiliki kewenangan untuk melaksanakan program PTSL di wilayah Kota Batam. Namun, pelaksanaan program PTSL di Kota Batam agak berbeda dari pelaksanaan PTSL pada umumnya. Hal ini dikarenakan tanah-tanah di Kota Batam telah memiliki status HATnya yaitu HPL.

Berdasarkan UUPA, Hak Pengelolaan (HPL) sendiri tidak diatur ataupun tidak dijelaskan secara terperinci akan tetapi HPL secara tidak langsung dinyatakan dalam Hak Menguasai Negara (HMN). HMN adalah hak yang diberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan persediaan pemeliharaan

bumi, air dan luar angkasa, serta menentukan hubungan-hubungan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa (Pasal 2 ayat (2) UUPA). Dasar dari HAT (HAT) oleh instansi Kementerian ATR/BPN yang menghasilkan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) berdasarkan usulan dan rekomendasi dari pemegang HPL (HPL) atau Badan Pengusahaan yang ada di Batam yaitu BP Batam.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973, menetapkan bahwa pemegang tunggal tanah HPL dilimpahkan kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) sebagai instansi yang diberi kewenangan oleh Pemerintah Pusat. Akan tetapi, dalam prakteknya tidak semua kawasan HPL tersebut telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikatnya oleh pihak Kantah Kota Batam. Hal ini berarti HPL yang diberikan kepada BP Batam terhitung secara efektif ketika HPL tersebut didaftarkan ke Kantsah Kota Batam (Winata, W.P., 2015).

Pihak BP Batam sebagai pemegang HPL menggagas langkah pengalokasian lahan Kavling Siap Bangun (KSB) bagi masyarakat yang belum dapat membeli rumah di kawasan perumahan. Hal tersebut dilakukan agar seluruh masyarakat dapat memiliki tanah tempat tinggal diwilayah Kota Batam. KSB seakan menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memperoleh alokasi tanah dengan harga terjangkau di Kota Batam, namun di balik hal itu terdapat kepastian hukum yang lemah terkait penguasaannya. Surat kavling yang menjadi dasar penguasaan KSB masih jauh prosesnya untuk dapat diterbitkan menjadi sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah. Dengan adanya KSB tersebut maka masyarakat yang telah memenuhi persyaratan berkas dari BP Batam dapat mendaftarkan tanahnya untuk mengikuti program PTSL.

Merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 35 Tahun 2016 (Pemerintah Republik Indonesia 2016) tentang Percepatan Pelaksanaan (PTSL) Diharapkan bahwa bantuan kepada masyarakat untuk memperoleh Hak Atas

Tanah (HAT) akan menjadi bukti kepemilikan. Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (PHPT) menekankan pentingnya menyelesaikan PTSL sesuai dengan kebijakan Kementerian ATR/BPN. Melalui PTSL yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN, masyarakat akan memperoleh kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan HAT secara pasti. Program PTSL mencakup semua bidang tanah tanpa terkecuali, termasuk yang belum bersertipikat atau belum terpetakan, dengan tujuan menciptakan peta lengkap. Upaya mewujudkan program percepatan pendaftaran tanah lengkap di seluruh wilayah Indonesia dilakukan oleh kantah sebagai instansi yang memberikan pelayanan pendaftaran tanah secara berkesinambungan untuk mencapai keadilan, pemerataan, dan mendorong pertumbuhan ekonomi negara secara keseluruhan.

Pelaksanaan kegiatan program PTSL di Kota Batam memiliki karakteristik yang berbeda dengan wilayah lainnya. Salah satunya adalah penerbitan sertipikat hasil PTSL di Kota Batam diterbitkan sertipikat HGB yang tentunya berjangka waktu. Sertipikat ini digunakan sebagai dasar untuk masyarakat bahwa dia yang menguasai dan memiliki tanah tersebut. Program PTSL ini menjadi penting karena di Kota Batam target lokasi yang dijadikan lokasi adalah bidang tanah KSB. Dengan menggunakan surat kavlingnya masyarakat dapat memperoleh sertipikat HAT sehingga kepastian hukum dari tanahnya dapat terjamin (Effendi, W. R. dkk, 2019).

Persyaratan administrasi pendaftaran tanah di Kota Batam diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Batam Nomor 17 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Administrasi Alokasi Lahan (KSB) menetapkan bahwa prosedur penerbitan rekomendasi pemberian HAT untuk pendaftaran sertipikat diatas tanah HPL harus melampirkan Dokumen Perjanjian Penggunaan Lahan dan identitas pengguna/pemohon KSB. Dalam pelaksanaan PTSL di Kota Batam subjek pemegang HAT dibebaskan pembayaran Uang Wajib Tahunan (UWT) dan diterbitkan Dokumen Alokasi Lahan KSB berupa Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKPT), Surat

Perjanjian Pemanfaatan Tanah (SPPT) dan Penetapan Lokasi (PL) agar rekomendasi pemberian HAT dapat diberikan. Namun, pada kenyataannya meskipun seluruh persyaratan telah dipenuhi oleh masyarakat akan tetapi beberapa surat rekomendasi pemberian HAT tidak dapat diterbitkan dalam hal ini surat rekomendasi ini sebagai salah satu syarat dalam permohonan PTSL. Surat rekomendasi tidak dapat diterbitkan dikarenakan terdapat perbedaan data yang dimiliki oleh pihak BP Batam dengan data yang ada pada pihak Kantah Kota Batam sehingga pelaksanaan PTSL menjadi terhambat. Dengan demikian, maka perlu adanya sinkronisasi data yang dimiliki antara BP Batam dengan Kantah Kota Batam agar memberikan kemudahan bagi pihak BP Batam untuk mengeluarkan surat rekomendasi untuk mengajukan permohonan tanahnya di Kantah.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk mengkaji akibat dan dampak yang ditimbulkan dari tidak dikeluarkannya surat rekomendasi yang diperlukan oleh masyarakat untuk mengajukan permohonan di Kantah. Selain itu, peneliti tertarik untuk meneliti solusi yang dapat diterapkan dalam penyelesaian problematika terkait tidak terbitnya surat rekomendasi tersebut. Hal tersebutlah yang mendasari peneliti mengangkat judul penelitian, **“Problematika dan Solusi Akselerasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Atas Tanah HPL (Studi Kasus di Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Pelaksanaan PTSL di Kota Batam berbeda dengan di wilayah-wilayah lainya di Indonesia. Salah satu bentuk perbedaan dengan daerah lain yaitu jenis hak yang diberikan oleh Kantah Kota Batam adalah (SHGB) yang diterbitkan di atas HPL.

Sertipikat HGB baru dapat diberikan kepada pemilik tanah melalui proses PTSL, setelah memenuhi persyaratan-persyaratan yang salah satunya mendapatkan surat rekomendasi dari pemilik HPL. Proses pelaksanaan PTSL di Kota Batam harus disepakati oleh pemegang HPL agar Kantah dapat

mengeluarkan sertipikat HGB melalui surat rekomendasi dari BP Batam.

Berdasarkan permasalahan yang ada, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor apa saja yang menghambat penerbitan surat rekomendasi dalam pelaksanaan PTSL di Kota Batam Serta solusinya?
2. Bagaimana penyelesaian problematika PTSL di Kota Batam pada aspek penerbitan surat rekomendasi serta capaian target penerbitan surat rekomendasi dalam program PTSL?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Mengetahui faktor-faktor yang menghambat penerbitan surat rekomendasi dalam pelaksanaan PTSL di Kota Batam serta solusinya.
2. Mengetahui penyelesaian problematika PTSL di kota Batam pada aspek penerbitan surat rekomendasi serta capaian target penerbitan surat rekomendasi dalam program PTSL.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara nyata, yaitu:

1. Bagi Peneliti

Sebagai sarana untuk menambah dan mengembangkan wawasan dan ilmu baru serta sebagai sarana penerapan ilmu yang diperoleh selama pendidikan di kampus.

2. Bagi Kementerian ATR/BPN

Sebagai bahan pertimbangan dan masukan agar proses pendaftaran tanah di Kota Batam diperhatikan secara khusus sehingga program PTSL di Kota Batam dapat berjalan sesuai dengan tujuan pemerintah Indonesia.

3. Bagi Pengembangan Ilmu Pengetahuan

Dapat memperkaya literatur ilmu pengetahuan khususnya tentang pelaksanaan PTSL di atas Tanah HPL dan pentingnya surat rekomendasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Batam sehingga dapat mencegah terjadinya permasalahan.

BAB VII

PENUTUP

7.1 Kesimpulan

1. Faktor penghambat yang ditemukan dalam penerbitan surat rekomendasi yaitu: a) Surat rekomendasi yang diterbitkan oleh pihak BP Batam berdasarkan pada daftar yang diajukan oleh pihak Kantah Kota Batam. Daftar permohonan tersebut diperoleh melalui data yang diajukan oleh masyarakat. Data permohonan yang diajukan oleh pihak Kantah hanya dalam bentuk daftar list sehingga data yang disajikan pada daftar tersebut tidak lengkap atau tidak sesuai; b) Sebagian masyarakat yang masih tinggal pada tanah yang belum berstatus HPL tidak akan pernah memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang didudukinya sehingga sulit untuk mendapatkan surat rekomendasi dari pihak pengelola BP Batam.
2. Program PTSL di Kota Batam menggunakan surat rekomendasi sebagai persyaratan untuk ikut serta. Selama program berlangsung, muncul kendala fisik dan hukum. Dari 501 permohonan rekomendasi, 169 diterima, sementara 332 ditolak. Kantah mengatasi kendala hukum dengan meminta BP Batam, pengelola rekomendasi, menerbitkan surat untuk kavling yang memenuhi syarat sertifikat. BP Batam menciptakan program pemotongan biaya kavling untuk dorong legalisasi. Semua usaha ini mendukung pelaksanaan PTSL 2022 di Kota Batam.

7.2 Saran

1. Terkait perbedaan data dapat diatasi melalui sinkronisasi secara rutin data antara kedua instansi untuk *update* data sehingga keterlambatan antar instansi dapat diminimalisirkan yang dapat ditempuh dengan melakukan evaluasi proses dan metode pengumpulan data dengan melakukan peninjauan proses dan metode pengumpulan data dari kedua instansi sehingga dapat memastikan bahwa pada saat pengumpulan tidak terjadi perbedaan ataupun standar yang berbeda.

2. Pihak BP Batam dan Kantah untuk selalu melakukan monitoring dan evaluasi secara berkala sehingga faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam penerbitan surat rekomendasi dapat diatasi dengan menciptakan terobosan yang dapat meminimalisir peluang timbulnya kendala serta sering melakukan koordinasi agar dapat menyamakan persepsi terhadap kualitas data yang dimiliki antara kedua instansi atau lembaga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Dan Jurnal

- Effendi, W. R. dkk. 2019. Analisis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) Pada Kantah Kota Batam Tahun 2017-2019. *Jurnal Trias Politika*, (6)1: 47 - 56
- Maileni, D. A. 2019. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Diatas HPL Dikota Batam." *De Rechtsstaat* 5 (1): 33–41.
- Masnah. 2021. "Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Muaro Jambi." *Jurnal Renaissance* 6 (2): 783.
- Padrisan J, dkk. 2018. "Program Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap (PTSL) Terhadap KSB Di Kota Batam." *Seminar Nasional Ilmu Sosial Dan Teknologi* 1 (Ilmu Sosial dan Teknologi): 127–32.
- Qoddri, N. R. 2019. "Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat HGB Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batam. Batam : Skripsi Universitas Internasional Batam.
- Rahmi, Elita. 2010. "Eksistensi HPL Atas Tanah (Hpl) Dan Realitas Pembangunan Indonesia." *Jurnal Dinamika Hukum* 10 (3): 349–60.
<https://doi.org/10.20884/1.jdh.2010.10.3.104>.
- Ramadhani, R. 2021. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap HAT." *Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2 (1): 31–40.
- Retnani, P. E. 2018. "Problematika Pembelajaran Al- Islam," 8–41.
- Santoso, U. 2012. Eksistensi HPL Dalam Hukum Tanah Nasional. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24(2) : 275-288.
- Sasmito, Y. P., dkk. 2022. "Analisis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Kantah Kota Batam Tahun 2017-2019." *Jurnal Trias Politika* 6 (1): 47–56.
- Soerodjo, I. 2021. Hukum Pertanahan HPL Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik. Yogyakarta: LaksBang Mediatama.
- Silvianna, A. 2017. Pemanfaatan Tanah Di Atas Tanah HPL Antara Regulasi Dan Implementasi. *Diponegoro Private Law Review* 1(1): 36-45

Svinarky, I. dkk. 2018. Program Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap KSB Di Kota Batam. *SNISTEK* (1): 127-132

Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam

Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Batam Nomor 17 Tahun 2017 tentang Penyelesaian Administrasi Alokasi Lahan Kavling Siap Bangun (KSB).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian HAT Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Peraturan *Pemerintah* Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan *Pemerintah* Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Banguna, dan HP atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam

Peraturan *Pemerintah* Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang HPL, HAT, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

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

Website:

<https://www.hukumonline.com/berita/a/subjek-hukum-lt62ece10f037ce/> diakses pada tanggal 20 Juli 2023